

Por la alumna:

DIVINA NIÑO RAMIREZ

Para obtener el título de
Lic. en Sociología Urbana

Asesora:

DRA. JUDITH VILLAVICENCIO BLANCO

Este trabajo se efectuó dentro del proyecto de investigación "Pobreza; Vivienda y Política Habitacional" y se ha contado con una beca proporcionada por CONACYT.

INDICE

INTRODUCCION.....	1
1. Proceso de Distribución de la Vivienda de Interés Social.....	1
2. Tema de Estudio.....	3
3. Estructura de Trabajo.....	3
CAPITULO 1.....	5
REFERENCIA AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.....	5
1.1 Introducción	5
1.2 Problema Habitacional.....	6
1.3 El Problema de la Vivenda en la Delegación Venustiano Carranza.....	11
CAPITULO 2.....	17
PRODUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	17
2.1 Introducción.....	17
2.2 La Vivienda de Interés Social.....	17
2.2.1 Derecho Social y Necesidad de Vivienda.....	18
2.3 La Política Habitacional del Estado.....	20
2.4 Participación de los Organismos en la Producción de Viviendas.....	23
2.5 Programas de Vivienda en la Delegación Venustiano Carranza.....	28

CAPITULO 3.....	31
FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO (FIVIDESU).....	31
3.1 Antecedentes de su Creación.....	31
3.2 Reglas de Operación	32
3.3 Organización de los Grupos Solicitantes de Crédito.....	35
3.4 FIVIDESU en la Producción de Vivienda de Interés Social.....	35
 CAPITULO 4.....	 40
PROCESO DE DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	40
EN LA ZONA DE ESTUDIO	
4.1 Introducción: Distribución de Vivienda de Interés Social.....	40
4.1.1 Requisitos Fianancieros como Medio de Selección.....	42
4.2 El proceso de Asignación de la Unidad FIVIORT.....	43
4.2.1 La Unidad Habitacional FIVIORT. Antecedentes.....	43
A) Los Convenios	
B) Los Agentes que Intervinieron en la Construcción	
4.3 Proceso de Distribución de la Vivienda de Interés Social:.....	47
resultados de la encuesta.	
4.3.1 Características Generales de los Beneficios en el Conjunto FIVIORT.....	48
A) Características Sociodemográficas	
B) Características Socioeconómicas	
C) Nivel Educativo	
D) Características Económicas del Programa	

E) La vivienda Anterior	
4.3.2 La Obtención de la Vivienda en la Unidad FIVIPOINT.....	58
4.3.3 Etapas del Proceso de Distribución de la Vivienda de Interés Social.....	59
A) La etapa de gestión	
B) La etapa de selección	
C) La etapa de asignación	
4.3.4 Requisitos Para los Adquirentes.....	64
A) Requisitos señalados por el grupo	
B) Requisitos para los que gestionaron individualmente	
C) Requisitos señalados FIVIDESU	
D) Requisitos después de la selección de los beneficiados	
4.3.5 Opinión de los Beneficiados Respecto al Proceso de Asignación.....	73
 CAPITULO 5.....	75
CONCLUSIONES.....	75
5.1 Conclusiones Principales	
A) El salario como medio de selección	
B) El cumplimiento de los requisitos	
5.1.1 Beneficiados que no Participaron en la Distribución de la Vivienda.....	80
5.1.2 Sobre Requisitos Establecidos por FIVIDESU.....	81
5.1.3 Nuevas Líneas de Investigación.....	82

INTRODUCCION

1.- Proceso de Distribución de la Vivienda de Interés Social.

La vivienda de interés social puede analizarse considerando distintos procesos: producción, distribución y consumo. Aquí sólo se estudia el proceso de distribución. Este proceso consiste en un conjunto de acciones necesarias para asignar viviendas a ciertos sectores de la población.

El origen de este trabajo fue haber participado directamente en un proceso, específico, de distribución de vivienda de interés social a partir del cual nos surgió la inquietud al percatarnos de una serie de irregularidades en el uso¹ que se le estaba dando (una vez distribuida). Ante esta situación la pregunta que surgió fue: ¿por qué razón las viviendas no se distribuían a familias que realmente necesitaban² de las viviendas para vivir ?

A partir de esta pregunta, el proceso de distribución ha significado un objeto de estudio importante debido a que es el proceso en el cual se determina quiénes son los destinatarios finales de las viviendas de interés social. Así pues era necesario

¹Las viviendas de interés social deben tener uso exclusivo de habitación. Sin embargo se observa que estas viviendas son utilizadas para negociar (tiendas de autoservicios, papelerías, lavanderías, carpinterías, consultorios, etc.), algunas no son habitadas y otras son rentadas, prestadas, traspasadas, etc.

²Decir que una vivienda se necesita realmente para vivir es decir, que la vivienda debe tener este uso exclusivo.

evaluar dicho proceso para descubrir ¿ qué elementos determinan que las viviendas sean destinadas a familias que no requieren las viviendas para vivir y dejan afuera de los programas a familias que, tal vez, tienen necesidades³ de viviendas ?

Los objetivos que nos ayudan a resolver estas preguntas son: identificar las etapas del proceso de distribución, los agentes participantes en el proceso, los requisitos pedidos y cumplidos por los beneficiarios, así como, las características generales de las familias beneficiadas y su opinión frente a dicho proceso.

Ahora bien, la hipótesis principal plantea que: un adecuado proceso de distribución de las viviendas de interés social hubiera permitido a las familias con necesidad de vivienda, tener acceso a estas viviendas. La idea que se asoma en esta hipótesis es que en el proceso de distribución existe un conjunto de elementos que impiden el acceso a la vivienda a las familias que tienen realmente necesidad de ella principalmente el uso de mecanismos con fines y beneficios particulares de tipo económico, político y, en el mayor de los casos, de compadrazgo.

Este tema es importante en la medida en que, por lo general, la investigación sobre el “problema de la vivienda” ha hecho énfasis en el análisis del proceso de producción de ella, otros estudios se han centrado en el proceso de consumo, algunos otros se han centrado en la participación del Estado frente al problema

³Tener necesidad de vivienda, significa que las familias carecen de este bien tan importante.

habitacional, déficits, etc. Muy pocos estudios se han interesado en como se lleva a cabo la distribución de las viviendas y quienes resultan beneficiados.

Vale la pena estudiarlo porque es interesante saber acerca de las fases de la distribución, quienes participan y los trámites (requisitos) que tienen que cumplir las familias para tener acceso a las viviendas.

2.- Tema de Estudio.

Este trabajo busca evaluar un proceso de distribución de la vivienda de interés social. Se refiere a la vivienda terminada que ha distribuido el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU) en el caso específico del conjunto habitacional FIVIORT ubicado en la Delegación Venustiano Carranza.

3.- Estructura del Trabajo

El presente trabajo se organiza en los siguientes capítulos. El primero presenta una revisión bibliográfica y estadística del problema de la vivienda en México con miras a entender cuáles son los factores que influyen en el déficit habitacional. El objeto de este primer capítulos es comprender cuáles son los problemas a los que se enfrenta la población de bajos ingresos para solucionar su problema habitacional.

En el segundo capítulo se incluye un análisis de la vivienda de interés social y de

manera general se menciona a los diferentes organismos públicos y el papel que ha desempeñado en la producción de vivienda de interés social y particularmente en la Delegación Venustiano Carranza.

El tercer capítulo da cuenta exclusivamente del Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU). Se presentan, principalmente, sus reglas de operación, ¿Cómo se organizan los grupos solicitantes de crédito?, así como la producción de la vivienda por dicho organismo.

El cuarto capítulo evalúa un proceso específico de distribución de la vivienda en sus distintas etapas: gestión, selección y asignación. Además se describen las características económicas y demográficas de la población beneficiada y la opinión de los beneficiados frente al proceso de distribución.

El quinto capítulo, y último, está dedicado a las conclusiones referidas al proceso analizado. Se trata de responder a las preguntas y a la hipótesis planteada frente al tema.

CAPITULO 1

REFERENCIA AL PROBLEMA DE VIVIENDA

1.1 INTRODUCCION

Los seres humanos tienen necesidades fundamentales como alimentarse, vestirse y también tener un espacio donde vivir. Así pues la vivienda constituye una necesidad fundamental en la vida del hombre.

En México la producción de la vivienda está íntimamente vinculada (y es resultado) al proceso de desarrollo económico, político y demográfico por el que ha atravesado y atraviesa el país, y actualmente se caracteriza por presentar crisis para los sectores mayoritarios a la población.

Como respuesta al problema habitacional el Estado ha intervenido en los procesos generadores de vivienda destinada a los sectores de menos recursos económicos con pocas posibilidades de acceso al mercado formal de la vivienda, a través de sus distintos organismos viviendistas.

Este primer capítulo abarca en forma breve los factores que influyen en el problema de la vivienda en México, así como el desajuste entre la oferta y la demanda, déficits y necesidades.

1.2 PROBLEMA HABITACIONAL.

Se piensa en México, que cada familia debe poseer su propia vivienda. Sin embargo aún existen familias sin vivienda y otras con viviendas deterioradas. En ambos casos son familias que requieren de vivienda.

En las grandes ciudades (y en las pequeñas), como es el caso de México, la necesidad de vivienda de grandes masas de la población no ha sido solucionada satisfactoriamente. Ahora y en años anteriores el problema de la vivienda en la Ciudad de México se ha descrito en términos de graves condiciones de precariedad e insalubridad, deterioros físicos, rentas elevadas, etc.

Sin embargo el esfuerzo que el gobierno ha realizado ha sido un paliativo importante de la aguda escasez de la vivienda, dado que ha atendido a una parte de la población asalariada que cuenta con un salario (mayor de 3 salarios mínimos) suficiente que le permite pagar una vivienda de interés social en un plazo de 15 a 20 años. Pero esto no ha sido suficiente y persiste una escasez de vivienda debido fundamentalmente a:

a) **CONDICIONES ECONOMICAS EN LOS OCHENTA.** La década de los ochenta estuvo caracterizada por gran presión en la economía nacional: caída en lo precios, del petróleo, pago de servicios a la deuda, inflación, altas tasas de interés bancario,

etc. "Fue un proceso de recesión que causó la reducción de los salarios reales, que disminuyeron un cincuenta por ciento" (Catalán; 1994). Estos elementos provocaron estancamiento en la economía lo cual impidió destinar suficientes recursos a los programas de desarrollo social, principalmente en necesidades básicas como educación, empleo, justicia y vivienda.

Rafael Catalán (1994), en su libro "Las Nuevas Políticas de Vivienda" nos dice que, la crisis que vivió el país en los ochenta afectó los procesos generadores de vivienda de la siguiente manera:

- 1.- Por pérdida del poder adquisitivo de la población, que dificultó las posibilidades de acceder a los cada vez más caros créditos para una casa, así como a las acciones de vivienda progresiva destinadas a los grupos con menos recursos.
- 2.- Porque los organismos públicos de vivienda se vieron afectados por una creciente descapitalización debido a sus políticas de recuperación de los créditos, al disminuir significativamente el valor real de los pagos nominales por la inflación⁴.
- 3.- Porque el precio de los materiales de construcción subió más que el salario.

⁴ "Basta mencionar que mientras por un préstamo de INFONAVIT se pagaba el 4 por ciento de interés anual en 1987, la inflación fue, ese mismo año, del 157 por ciento" (Catalán; 1994).

“Pero a partir de la crisis de los ochenta, los organismos públicos de vivienda (FOVISSSTE, INFONAVIT, FONHAPO) han modificado sus formas de operación para hacer más eficiente sus recursos y recuperar sus inversiones. Fue precisamente en el marco de la crisis que el número de acciones de vivienda financiada a través de mecanismos públicos, aumentó de modo espectacular, ya que si entre 1977 y 1982 se financiaron 650,547 acciones, entre 1983 y 1988 el número ascendió a 1'398,181” (Dahau; 1993: 227)).

b) PROBLEMA DE ACCESO AL SUELO. El terreno es un componente principal en la construcción de vivienda. “Pero es todavía más importante por las pocas opciones de oferta que el mercado ofrece” (Bazant; 1992: 43) a los sectores de bajos ingresos.

Para entender el problema del suelo en relación con la vivienda de interés social citamos a Villavicencio\Durán (1993), quienes explican el cambio del uso de suelo en la Ciudad Central, de uso habitacional a comercial y servicios. La pérdida del uso habitacional del suelo en el centro se refleja en las siguientes cifras “entre 1980 y 1990, el conjunto de las delegaciones que integran la Ciudad Central perdió un total de 102,139 viviendas, de las cuales, 41,471 se localizaban en la Delegación Cuauhtémoc” (Villavicencio\Durán; 1993: 130).

La emigración de la población del centro a la periferia se debe a: deterioro físico de sus viviendas, la conformación de zonas con usos poco adecuados para vivienda u opuestas al uso habitacional, encarecimiento de la Ciudad Central, estos

factores hacen que sectores de bajos ingresos salgan a buscar horizontes hacia las zonas periféricas.

El poco suelo disponible es ocupado preferentemente por los sectores de ingresos superiores, que pueden pagar el creciente costo del mercado formal. Los sectores populares, por su parte, deben recurrir cada vez más a la ocupación irregular del suelo (principalmente ejidal y privada) que es la única oferta existente con un precio accesible a la población de bajos ingresos.

c) INGRESOS DE LA POBLACION En los ochenta, la crisis económica que irrumpió en el país provocó reducción de la población económicamente activa (principalmente en el sector industrial) y pérdida de población asalariada en relación con la no asalariada, situación que se ha traducido para los trabajadores en un acelerado deterioro en el poder adquisitivo de sus ingresos.

Con la transformación de la población de la industria hacia los otros sectores de la economía emerge el sector informal (trabajadores por cuenta propia) que ha tenido cada vez mayor presencia en la economía del país. "El sector informal en México se incrementó del 34 por ciento en 1981 a cerca del 40 por ciento en 1987" (Esquivel; 1993: 112). Su manifestación más clara es la incorporación masiva, en trabajos por cuenta propia, de la población femenina para incrementar el ingreso familiar.

"Los datos censales señalaban que para 1990 el 20 por ciento de la población

económicamente activa ganaba menos de un salario mínimo, el 54 por ciento entre uno y dos salarios mínimos y sólo el 6 por ciento más de cinco salarios mínimos" (Esquivel; 1993:122).

Por si fuera poco el fuerte deterioro salarial ha sido acompañado por el debilitamiento del papel del Estado como prestador de servicios sociales básicos, observándose marcados retrocesos en algunas de las áreas que afectan de manera directa el bienestar de la población (salud, educación y vivienda).

Por último, se observa la presencia de enormes masas de desempleados o de empleados inestables sin contrato, sin prestaciones que al final de cuenta no pueden ser sujetos de crédito de ningún organismo vivendista. El salario es insuficiente para cubrir el pago de un bien de alto costo como la vivienda.

A los factores en el incremento de la demanda de vivienda , arriba mencionados, hay que agregarles otros factores como: la formación de nuevas familias y el deterioro de las viviendas.

Estos factores han contribuido a la existencia de un déficit de vivienda. El déficit habitacional se entiende en términos de una demanda no satisfecha de viviendas. También se puede medir mediante el número de familias de un país que no tiene vivienda. Así, mientras la "SEDUE en 1987 señalaba que las necesidades de vivienda en la ZMCM alcanzaban el 25 por ciento del inventario existente en esta

fecha, la cual significaba 658,000 viviendas (de las cuales 62 por ciento, es decir, 408,000 viviendas se requerían en el Distrito Federal), el Departamento del Distrito Federal en 1984 consideraba un déficit acumulado de aproximadamente 800,000 viviendas sólo en el Distrito Federal. Por su parte los demandantes de vivienda (Unión de Colonos Populares A.C.) han planteado un déficit superior que, para 1992, sería de 1.5 millones de vivienda en toda la ZMCM" (Villavicencio\Durán; 1993: 160). El director del Instituto de Vivienda del Departamento del Distrito Federal, Jorge Gabiño Ambríz, destacó, que el "déficit habitacional del Distrito Federal, para 1996, es de 700 mil viviendas, entre nuevas que se requieren y las de avanzado estado de deterioro, así como vecindades y regularización de las viviendas" (La Jornada, junio de 1996: 49).

Por último se observa, por un lado, una demanda no solvente y, por el otro, diversas propuestas por parte del gobierno para responder a tal situación.

1.3. EL PROBLEMA DE VIVIENDA EN LA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA.

El territorio de la Delegación Venustiano Carranza se caracteriza por llanuras áridas, salitrosas, aguas someras y está expuesto a inundaciones. Por la mala calidad de la tierra resulta un lugar poco atractivo para habitar. Además la Delegación Venustiano Carranza tiende a destacarse por otros usos importantes (por ejemplo el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México) y no por su vocación habitacional" (Villavicencio\Durán; 1993: 130).

Sin embargo, el principal uso de suelo es el habitacional. De acuerdo al censo de 1990, existen en la delegación 117, 877 viviendas con un promedio de 4.4 habitantes por unidad. De total el 36 por ciento se refiere a casas solas; 63 por ciento a viviendas plurifamiliar como edificios de departamentos, casas en vecindades, cuartos de azotea y unidades habitacionales que suman 51 en Venustiano Carranza. El restante 1 por ciento son viviendas móviles, refugios y viviendas colectivas (ver cuadro 1)

CUADRO 1

Tipo de Vivienda en la Delegación Venustiano Carranza 1990

TIPO	NUM DE VIVIENDAS	%	NUM DE HABITANTES	%
Casa Sola	42,648	36.2	212,230	40.8
Departamento	73,791	62.6	300,214	57.8
Otras	1,438	1.2	7,184	1.4
Total	117,877	100	519,628	100

Fuente: Monografía de la Delegación Venustiano Carranza; 1993. DDF. p. 41.

Los materiales que predominan en la construcción de las viviendas son de carácter permanente y en consecuencia reúnen los requerimientos de máximo

bienestar familiar y protección contra el medio ambiente. Así, el 87.5 por ciento de los techos son de losa de cemento y tabique, el 7.5 por ciento son de lámina de cartón y otros materiales (Ver cuadro 2):

En lo relativo a los pisos, el 51 por ciento son de mosaico o madera, en tanto el 48 por ciento de cemento o firme. En la delegación, sólo el 1 por ciento de las viviendas cuentan con pisos de tierra. (Ver cuadro 3).

CUADRO 2

Venustiano Carranza. Materiales Predominantes en Vivienda 1990. Tipo de
Techos en las Viviendas

MATERIALES	NUM. DE VIVIENDAS	%
Techo de Losa	102,984	87.4
Techo de lámina de asbesto	8,746	7.4
Techo de lámina de cartón	3,516	3.0
Otros	2,631	2.2
Total	117,877	100.00

Fuente Monografía de la Delegación Venustiano Carranza; DDF, p. 42.

CUADRO 3

Tipo de Pisos en las Viviendas

MATERIALES	NUM. DE VIVIENDAS	%
Piso de cemento o firme	56,119	47.6
Piso de madera o mosaico	60,106	51.0
Piso de tierra	438	0.4
Otros	1,214	1.0
Total	117,877	100.0

Según la monografía de la delegación; 1993, las viviendas cuentan con los siguientes servicios:

- a) el 98.5 por ciento de las viviendas cuentan con agua entubada (81 por ciento dentro de la propia vivienda y 17.5 por ciento en el exterior).
- b) El 98.5 por ciento cuenta con drenaje.
- c) El 99.6 por ciento dispone de electricidad.
- d) El 91 por ciento dispone de cocina en el interior.
- e) El 98 por ciento utiliza gas en la cocina. Prácticamente no se utiliza leña o carbón.

f) El 92 por ciento dispone de excusado en la vivienda.

En cuanto al número de integrantes que ocupan las viviendas de la Delegación Venustiano Carranza tenemos que: el 75 por ciento de las viviendas son ocupadas por cinco o menos integrantes y el restante 25 por ciento por seis y hasta nueve integrantes (ver cuadro cuatro).

La población de la Delegación Venustiano Carranza disminuyó en las dos últimas décadas pasando de 629,896 en 1980 a 519,628 en 1990. En consecuencia el crecimiento de la población no influyó en el aumento de la demanda habitacional. Esta última aumentó a consecuencia de la población damnificada que quedaron sin vivienda a causa de los terremotos ocurridos en septiembre de 1985; a la formación de nuevas familias en el área y, el deterioro de las viviendas existentes a pesar de los índices generales para la delegación. Los sismos agudizaron aún más el deterioro habitacional (antes de los terremotos las viviendas eran ya deficientes) principalmente en las vecindades de colonias de las delegaciones centrales. En el caso de la Delegación Venustiano Carranza "las vecindades representaron las tres cuartas partes (un 74.6 por ciento) de las viviendas damnificadas (García; 1987: 82).

CUADRO 4

Venustiano Carranza. Ocupación de Vivienda según Número de Integrantes. 1990

NUM DE INTEGRANTES	VIVIENDAS OCUPADAS	%
Hasta 5	88,408	75
De 6 hasta 9	29,469	25
Total	117,877	100

Fuente: Monografía de la Delegación Venustiano Carranza; 1993. DDF. p.42.

CUADRO 5

Venustiano Carranza. Número de Cuartos por Vivienda Particular Habitada

NUM. DE CUARTOS	VIVIENDA PARTICULAR HABITADA	%
1 Cuarto	18,893	16
2 Cuartos	24,797	21
3 Cuartos	29,519	25
4 y 5 Cuartos	33,062	28
6 y Más cuartos	11,807	10
Total	118,078	100

Fuente: Censo 1995

CAPITULO 2

PRODUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

2.1 INTRODUCCION

Desde hace varias décadas el Estado ha formulado programas y ha creado instituciones para tratar de resolver el problema de la vivienda. Algunos han durado un sexenio, otros han tenido un poco más de suerte y una vida más larga. En todos los casos estos programas e instituciones han presentado soluciones parciales y con una visión limitada del problema. Esto se debe, entre otras cosas, a los escasos recursos o a la mala administración de los fondos que reciben, y a que responden (los programas) más al criterio de los encargados de llevar a cabo dichos programas que a las necesidades de la población.

En este capítulo se describe la participación que han tenido los organismos viviendistas en la producción de viviendas de interés social.

2.2 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Los numerosos aportes en torno al concepto de vivienda de interés social hacen difícil basar tal concepto en un sólo autor. Por ello, a continuación se presentan algunas características de la vivienda de interés social.

- a) La vivienda de interés social constituye una responsabilidad para el Estado.
- b) Debe beneficiar a la población de bajos ingresos.
- c) Se debe adquirir de manera que no resulte costosa en el presupuesto familiar.
- d) El pago de esta vivienda es mediante mensualidades durante un plazo de 15 a 20 años.
- e) Con el mínimo de costo puede responder a los requerimientos cotidianos de las familias. Es decir, debe proporcionar alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos de seguridad, higiene, decoro y que esté dotada de servicios (cocina, baño, patio), zona íntima (recámaras) y zona de convivencia (sala, comedor).

Con lo anterior, definimos como vivienda de interés social aquella que es promovida por el Estado para la población de menos ingresos cuyo precio o valor debe estar conforme a las posibilidades de pago (enganche inmediato y pagos mensuales después) de dicho sector y, además, esta vivienda debe proporcionar alojamiento satisfaciendo las necesidades fundamentales a estos sectores.

2.2.1 DERECHO SOCIAL Y NECESIDADES DE VIVIENDA.

La vivienda es parte de los satisfactores esenciales y vitales a los que tiene

derecho todo ciudadano, en consecuencia es un derecho humano. La vivienda también es un derecho constitucional de los mexicanos porque está expresada como tal en la Constitución Política. Por ello, este tema está incluido, hace varias décadas, en planes y programas de desarrollo urbano y vivienda federales y locales, así como en instituciones públicas creadas para producir o financiar la vivienda popular.

La pregunta es: ¿Cómo el gobierno reconoce y garantiza este derecho a la vivienda para todos los ciudadanos?. La respuesta es que a través de la acción del Estado se garantiza parcialmente este derecho.

Las formas de desarrollo capitalista no han creado condiciones sociales para garantizar totalmente ese derecho. Al contrario el desempleo aumenta y por supuesto que la población no sindicalizada, los que no cuentan con contrato de trabajo o simplemente no tienen un ingreso fijo que los haga sujetos de crédito, carecen de la más mínima posibilidad de pagar una vivienda.

Las altas tasas de interés del crédito hipotecario, que se explican por los procesos inflacionarios, multiplican las veces que el adquirente paga el precio nominal de la vivienda. Esta situación se agravó más desde diciembre de 1994. Actualmente miles de familias han perdido la vivienda que pagaban, algunos han vendido, traspasado, están rentándola y otros aún se encuentran con el temor de ser despojados.

La situación en torno al problema habitacional muestra que la ideología paternalista de la actual administración, y desde varios años atrás, entró en crisis. La idea de que el Estado o el gobierno se hacía cargo de la inversión en los servicios básicos se ha terminado. Dio paso a la idea de que las necesidades de la población deben satisfacerse a partir de los propios recursos de la población; el Estado, en algunos casos, sólo apoyará con subsidios.

Por otra parte, existe el crecimiento de las necesidades sociales que piden un financiamiento creciente de programas básicos de salud, educación, vivienda, etc. La inversión financiera no alcanza a cubrir las necesidades de la población.

2.3 LA POLITICA HABITACIONAL DEL ESTADO

La política habitacional del Estado inicia en 1925 y a partir de esta fecha hasta 1987 surgieron gran número de organismos públicos que han incorporado en los procesos generadores de vivienda. El objetivo general e inmediato de los organismos públicos ha sido el de resolver el problema de la vivienda popular, en otras palabras, darles a los sectores de bajos ingresos de la población posibilidades de acceso a la vivienda de bajo costo.

A principio de siglo y hasta antes de 1962, el tener acceso a una vivienda era resultado de acuerdos entre patrón trabajador, es decir, que la clase trabajadora tenía derecho, pero no la oportunidad a habitaciones cómodas e higiénicas y sobre todo

los patrones estaban obligados a proporcionar vivienda a sus trabajadores. El artículo 123 de la Constitución de 1917 establecía la obligación a todos los propietarios de fábricas que tuvieran más de cien trabajadores de proporcionar las habitaciones. Pero las viviendas que otorgaban las fábricas no eran suficientes para todos los obreros ya que sólo algunos contaban con este privilegio. De esta manera esta iniciativa fue insuficiente para satisfacer las necesidades de vivienda de los obreros. Los trabajadores tenían que rentar o comprar sus viviendas por otro lado.

Fue hasta los años sesenta y principio de los setenta que dio un giro la política habitacional. Se crean nuevos mecanismos y un marco jurídico para regular la adquisición de la vivienda con el objeto de incluir en los programas habitacionales a todos aquellos trabajadores con ingresos mínimos que demandaban vivienda. Pero también se buscaba con ello terminar con los esquemas tradicionales de financiamiento (bancario) que beneficiaban a los de mayor capacidad de crédito.

La política habitacional en los ochenta se caracterizó por dar un gran impulso a la producción de vivienda de interés social para sectores de bajos ingresos, con la participación directa de organismos públicos en la gestión y ejecución de esas viviendas. Ejemplo de ello es la participación de organismos como FONHAPO (en la ejecución de programas de vivienda progresiva y lotes con servicios) y PRHP (dio respuesta a la problemática habitacional resultante de los sismos de 1985).

Es necesario señalar que también se atendió principalmente al sector de la

población excluidos de otros organismos viviendistas (tanto por su nivel de ingresos, como por su inserción en el mercado de trabajo) y los créditos fueron otorgados a organizaciones de demandantes de vivienda.

Sin embargo a fines de los ochenta el estado dio clara muestra de debilitamiento en numerosas actividades sociales. Tal debilitamiento se manifestó en la disminución de recursos para vivienda por parte del Estado, lo cual ha tratado de ser compensado "con una mayor participación de la banca privada y de los mismos demandantes de vivienda" (Villavicencio; 1995: 94).

Para los noventa la innovación en política habitacional fue en relación a las nuevas formas de operar de los organismos de vivienda. Este cambio apuntó por un lado a "aumentar los recursos disponibles a través de la banca, y por otro lado a recuperar la inversión, que en años anteriores era muy baja, que estaba llevando a la descapitalización de los organismos" (Villavicencio; 1995).

Las nuevas formas de financiamiento se llevaron a cabo a través de mecanismos como: el aumento en las tasas de interés, y el pacto de los créditos en salarios mínimos.

Los cambios en la política habitacional lejos de dar solución a la problemática habitacional, han dejado sin posibilidades de acceder a un crédito para vivienda de interés social a los sectores de ingresos mínimos. Esto se debe principalmente al

aumento del costo del crédito de interés social.

2.4 PARTICIPACION DE LOS ORGANISMOS OFICIALES EN LA PRODUCCION DE VIVIENDAS

En 1963 se puso en marcha el Programa Financiero de Vivienda. Este programa surge ante la consideración de que los recursos del Estado eran insuficientes para satisfacer la creciente necesidad de vivienda, por lo que fue conveniente utilizar parte de los ahorros del público captados por la banca privada, a través de las instituciones hipotecarias y los departamentos de ahorro de los bancos de depósito, para que con la inversión de estos recursos se atendiera en mayor proporción la demanda de vivienda existente.

Desde entonces, hasta ahora, se han creado numerosos organismos que han contribuido a mitigar el problema habitacional generando vivienda para la población de ingresos bajos, actualmente, tenemos los siguientes:

a) INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT). "Fue creado en 1972 para los trabajadores de cualquier empresa o patrón privado que recibían menos de 4.5 salarios mínimos" (Villavicencio\Durán; 1993: 170).

b) FONDO DE VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE). Creado en 1972 dentro del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Sus objetivos son otorgar créditos que permitan a los trabajadores adquirir vivienda en propiedad, construirlas, mejorarlas, así como financiar la construcción de viviendas nuevas para ser adquiridas por estos trabajadores. Actualmente este organismo apoya a los trabajadores para adquirir crédito hipotecario en la banca privada.

c) FONDO DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO) Fue creado en 1982 para apoyar a la población de bajos ingresos que no desarrolla una actividad asalariada. Se ha caracterizado porque ha respondido solamente a demanda proveniente de grupos organizados, constituidos en asociaciones civiles, y en algunos casos cooperativas.

d) FIDEICOMISO CASA PROPIA (FICAPRO) Fue creado en 1987. Sus programas están dirigidos a transformar a inquilinos de vecindades en propietarios de esas viviendas. Para ello, ha apoyado a los demandantes para que compren y mejoren el lugar donde residen. Actúa sólo en el Distrito Federal.

e) FIVIDESU. Este organismo será tratado muy especialmente más adelante ya que en éste se centra la investigación que aquí se trata.

f) FIDERE II D.F. Es un organismo para la recuperación de créditos de los programas de vivienda en el Distrito Federal. Inició sus actividades a partir de marzo de 1996, para todos aquellos beneficiados que no habían podido pagar sus viviendas, con el fin de regularizar la situación a todas aquellas familias que habían adquirido sus viviendas de interés social por traspaso, compra o venta privada, cesión de derechos, poder notarial, etc., FIDERE II actúa a través de los bancos Multibanco Comermex - Inverlat y Serfin y promete al beneficiado que tendrá una tasa de interés fija en sus pagos mensuales.

g) FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI). Es un fideicomiso del gobierno federal administrado por el Banco de México. Fue creado en 1963 para canalizar recursos a través de la banca comercial para financiar la adquisición de viviendas para familias de bajos ingresos. El FOVI otorga créditos de largo y mediano plazo para el adquirente final y crédito puente para el promotor, distribuyéndolos entre los conjuntos habitacionales propuesto por los promotores mediante subastas de derechos sobre créditos.

Los fondos de vivienda FOVI y FOGA fueron destinados a financiar la construcción y producción de vivienda de interés social en la cual se invirtieron recursos bancarios. Esta vivienda se destinó a sectores de la población que aunque de ingresos bajos, tenían suficiente para cubrir los créditos en un período de 15 a 20 años.

Los créditos de estos fideicomisos cubrirían el "80 por ciento de costo de la

vivienda (avances hasta el 95 por ciento) y se comenzaron a otorgar con tasas de interés del 10 por ciento y doce por ciento anual , sólo para la construcción de viviendas que cumplieran con las normas establecidas por el FOVI y cuyos precios máximos no podían superar ciertos topes fijados por este fondo" (Schteingart; 1989: 140).

A partir de los setenta las condiciones para conseguir crédito para la vivienda fueron favorables a los demandantes de bajos ingresos y se daba un plazo de entre diez y veinte años para pagar los créditos concedidos. Las cuotas que se pagaban se basaban en el salario de los trabajadores. "La tasa de interés del crédito era del 4 por ciento anual en el caso de INFONAVIT y FOVIMI, en el caso de FOVISSSTE esta tasa era del 6 por ciento" (Schteingart); 1989: 141).

La crisis que vivió el país en los años ochenta afectó el consumo de la mayoría de la población, pero también afectó las condiciones de producción y distribución de la vivienda. Sin embargo, a pesar de esta crisis se observa un aumento en la producción de viviendas de interés social. Así, "Mientras entre 1971 y 1982 los numerosos organismos encargados de esta vivienda produjeron en conjunto, un total de 938,421 acciones habitacionales en todo el país, entre 1983 y 1990 la producción alcanzó a 1'978,633 acciones" (Villavicencio \Durán; 1993: 169).

De igual modo, la respuesta a partir de los años noventa (al menos hasta 1992) es también importante, como se muestra en el cuadro número 6.

Las oferta de soluciones de los organismos oficiales que prestaron atención a los diferentes tipos de demandantes de vivienda se muestra en el cuadro siguiente:

CUADRO 6

Distrito Federal. Número de Acciones Según Organismo Oficial

ORGANISMO	1990	1991	1992
INFONAVIT	6,770	1,180	2,668
FOVISSSTE	1,596		6,186
FONHAPO	685	678	1,814
FIVIDESU	6,074	5,335	4,515
FICAPRO		1,080	2,142
FOVI-BANCA	582	2,392	1064
OTROS	126	26	538

Fuente Revista sociológica. Año 10, núm. 29. Septiembre-diciembre 1995. Art. "La política habitacional y las alternativas de vivienda para los pobres en la Ciudad de México" por Judith Villavicencio, p

La importante respuesta habitacional por parte del Estado, en los años señalados, se debió a factores como: el aumento de la inversión pública en vivienda,

la diversidad de programas efectuados (principalmente) pero, a partir de 1992 hay un cambio importante pues el Estado se fue retirando del financiamiento a los programas de vivienda. Esta situación hizo que la banca privada tomara el lugar que antes tenía el Estado, y junto con los fideicomisos (FIVIDESU y FICAPRO) negocian con los grupos demandantes de crédito. Desde entonces, estos últimos deben aportar el suelo donde se construirán las viviendas y los otros recursos provienen de la banca privada que aporta el 80 por ciento del costo total de la vivienda; el otro 20 por ciento lo aportan los postulantes a la vivienda o el organismo habitacional en la forma de un subsidio.

2.5 PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA.

En la delegación los organismos que apoyan la gestión de obtención de crédito para la vivienda son, básicamente tres" FONHAPO, FIVIDESU y FICAPRO.

Entre 1986 y 1990 la producción de vivienda en la Delegación Venustiano Carranza ha tenido un aumento acelerado. En 1986 se hicieron un total de 62 viviendas terminadas y 6,553 acciones en mejoramiento de vivienda (de este total FIVIDESU construyó 62 y 73 unidades respectivamente). Para 1990 se hizo un total de 153 unidades de vivienda terminada de las cuales FIVIDESU financió la totalidad.

Respecto a los créditos otorgados por FONHAPO a beneficiarios ya sea para la adquisición de vivienda, la construcción en terreno propio, el pago de pasivos o el

cofinanciamiento tenemos 68 créditos otorgados para 1986 y 49 para 1990.

"Hay que destacar que un gran número de damnificados de los terremotos ocurridos en 1985 fueron alojados en albergues y campamentos instalados en la Delegación Venustiano Carranza. El programa que surgió como respuesta al sismo de 1985 fue Renovación Habitacional Popular (RHP) que en 1986 participó con 6,480 acciones en mejoramiento de vivienda en la Delegación Venustiano Carranza." (García; 1987).

CUADRO 7

Venustiano Carranza. Unidades de Vivienda Concluidas e Inversión Ejercida Según Programa

ANO	VIVIENDA PROGRESIVA	VIVIENDA TERMINADA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	OTROS CREDITOS	TOTAL
-----	------------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------	-------

	Unidades concluidas	Inversión ejercida	Unidades concluidas	Inversión ejercida	Unidades concluidas	Inversión ejercida	Unidades concluidas	Inversión ejercida	Unidades concluida	Inversión ejercida
1989	67	320.5	0	362.3	413	9415	264	1703.3	744	11801. 1
1990	0	989.9	153	1477.9			49	518.6	202	4870.2
1991	31	12249	82	1645.3			1856	710	1969	14604. 3
1992	58	2905.2	856	104591.4	139	1529	592	16517	1645	125543
1993	132	2544.9	8642	1013410	14	692.0		142801	10936	11594- 48

Fuente: Para 1989-1990, Estadísticas de vivienda , SEDUE.

Para 1991-1992, Estadísticas de vivienda. SEDESOL

Para 1993, Documento Preliminar, Estadísticas de Vivienda, 1993

la inversión es en miles de nuevos pesos

CAPITULO 3

FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO (FIVIDESU)

FIVIDESU, es un organismo de vivienda del Departamento del Distrito Federal que trabaja con grupos de solicitantes de crédito para la construcción o mejoramiento de la vivienda popular. Fue creado el 3 de diciembre de 1983 para "promover y realizar programas de vivienda y desarrollo social y urbano, destinado a satisfacer las necesidades de la población de ingresos mínimos de la Ciudad de México" (Leyes y Códigos de México; 1983: 337).

3.1 ANTECEDENTES DE SU CREACIÓN.

En 1983 el Departamento del Distrito Federal dejó a la Dirección General de Planificación atender el desarrollo de sus programas de vivienda. Pero esta unidad administrativa no pudo resolver la problemática habitacional, ni ofrecer los resultados satisfactorios requeridos. Por tal razón el gobierno capitalino le propuso al C. Presidente de la República , Miguel de la Madrid H., la constitución de un organismo que atendiese el problema de la vivienda. Lo principal de esa nueva estrategia fue ampliar la cobertura de los sistemas de financiamiento para la vivienda buscando canalizar un mayor volumen de recursos hacia los sectores más desprotegidos.

Así surgió FIVIDESU, el cual tenía que actuar de acuerdo a lo enmarcado en el PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, 1983-1988. En ese Plan se planeaba

resolver la problemática urbana y social de la Ciudad de México, pero específicamente dentro del Departamento del Distrito Federal, el fideicomiso se hizo responsable del sector vivienda con la finalidad de satisfacer las necesidades de la población marginada, que carece de empleo y salario permanentes.

3.2 REGLAS DE OPERACIÓN.

En los últimos años ha habido un cambio importante en las formas de operación, especialmente en los mecanismos de financiamiento de todos los organismos públicos de vivienda. Tales cambios han significado "una modificación importante del universo de beneficiarios que venía siendo atendido, eliminando a los demandantes cuyos ingresos son muy bajos y no pueden destinar mucho para la vivienda, manteniendo a aquellos que, si bien tienen ingresos reducidos no son los más pobres y necesitados" (Villavicencio, 1995: 97).

En términos precisos FIVIDESU modifica sus reglas de operación desde 1993 y se convierte en un organismo que sirve como intermediario entre los beneficiarios y las instituciones bancarias, que otorgan crédito para vivienda de interés social. Nos dice Ana María Durán (1993) que los resultados obtenidos con este cambio de funcionamiento fueron muy satisfactorios, debido a que en los años anteriores el número máximo de acciones realizadas no superaron las 3,500 viviendas por año y desde 1993 se triplicó el número de acciones. Esto se ha debido a que los fondos con los que contaba provenía de recursos fiscales, no siendo más de 150 millones de

viejos pesos. Desde 1993 en cambio, comenzó a trabajar con la banca comercial.

Los beneficiarios de FIVIDESU, son asociaciones de demandantes de vivienda con lo que se busca asegurar el pago del financiamiento que asigna, pues mientras exista un mayor número de demandantes agrupados hay más facilidad de pagar el enganche⁵ de las viviendas, ya que resulta menos difícil juntar la cantidad que FIVIDESU requiere (no se tiene el dato de cuanto se requiere). Cuando las familias organizadas en grupo no tienen la suficiente cantidad para pagar, FIVIDESU apoya a estas familias consiguiéndoles crédito bancario barato, es decir, busca créditos en un banco que cobre bajas tasas de interés, que permita a las familias pagar después el préstamo al banco. Así, FIVIDESU establece el contacto entre el banco y, principalmente, él o los líderes organizadores de grupo de demandantes de créditos para la vivienda.

De igual manera FIVIDESU aporta un 20 por ciento del costo de la vivienda, como subsidio proveniente del DDF; el banco aporta el restante 80 por ciento y los demandantes de vivienda generalmente aportan el terreno en que se edificarán las viviendas de interés social. El terreno que aportan los demandantes (durante la construcción de viviendas) es tomado (por parte del banco) como garantía del crédito que concede a los demandantes de vivienda. "En caso de que al finalizar la construcción los solicitantes no puedan pagar las viviendas, el conjunto habitacional

⁵ Los solicitantes de vivienda pagan directamente el enganche de las viviendas de interés social a FIVIDESU.

pasa a manos de FIVIDESU o de alguna empresa privada, para su renta" (tomada de una entrevista aplicada a un funcionario de FIVIDESU).

En ocasiones el ingreso individual del solicitante de vivienda es insuficiente para el pago de la vivienda de interés social y los intereses que debe seguir pagando. Bajo esta circunstancia FIVIDESU ofrece al solicitante la alternativa de juntar su ingreso y el ingreso de el (la) cónyuge y, en su caso, también el ingreso de los familiares más cercanos a él (padres, hijos, etc.). De esta forma, el solicitante, el cónyuge y los familiares del solicitante se solidarizan en la deuda del pago de la vivienda de interés social. Esta situación se torna difícil para aquellos solicitantes que son de familias reducidas o el caso de las madres solteras que tienen necesidad de una vivienda y tan sólo cuentan con un sueldo.

FIVIDESU realiza la adquisición a gran escala de materiales de construcción, procurando con ello disminuir el costo de construcción de viviendas de interés social. En la actualidad FIVIDESU cuenta con parque de materiales para la construcción (tinacos, láminas, varillas, etc.) ubicados en distintas delegaciones del Distrito Federal.

La situación financiera del país afectó directamente la construcción de vivienda de interés social, esto se agravó aún más con la crisis de 1994, situación que afectó para los siguientes años. Sin embargo, para 1996 el fideicomiso (FIVIDESU) había construido un gran número de conjuntos habitacionales en las distintas

delegaciones del Distrito Federal.

3.3 ORGANIZACIÓN DE LOS GRUPOS SOLICITANTES DE CRÉDITO.

EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, 1983-1988, plantea que la vivienda es una necesidad básica cuya satisfacción condiciona a la alimentación, la salud y la educación. Es un elemento clave del desarrollo social por tanto es preciso tener presente su carácter de derecho social de todos los mexicanos.

Para superar la carencia en materia de vivienda es necesaria la participación de la sociedad civil. El Plan manifiesta que la construcción de las viviendas debe realizarse a través de la participación de los ciudadanos. A esta forma de participación se recurrió en el momento en que el Estado retiró gran parte de los recursos de los programas de vivienda.

“Los créditos que solicita un grupo organizado demandante de vivienda se otorgan a éste de acuerdo con las características socioeconómicas de sus integrantes y en relación con las cantidades que necesitan y con su capacidad de pago, pueden pedir el crédito a diferentes organismos oficiales de vivienda”. (García; 1987)

Si las asociaciones de demandantes de vivienda no tienen un terreno que presentar al organismo viviendista, es difícil que se les asigne una vivienda. Hay excepciones, sólo cuando existe una empresa privada que tenga alguna unidad habitacional sin

asignar (viviendas construidas y no tiene a quien entregarlas), en esta situación, la empresa vende las viviendas a FIVIDESU y, éste último busca y decide a quien entregar las viviendas.

3.4 FIVIDESU EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

“Entre 1983 y 1992 las unidades de vivienda concluidas por FIVIDESU para el Distrito Federal aumentaron considerablemente pasando de 15 unidades en 1983 a 4,515 unidades en 1992” (Estadísticas de vivienda, SEDUE-SEDESOL). Hay que resaltar que la producción máxima de vivienda se dio en los años 1989 y 1990, de 38,623 pasó a 58,323 acciones respectivamente (ver cuadro 8). Hay que destacar que no son sólo vivienda, son básicamente mejoramiento de vivienda.

En cuanto a la Delegación Venustiano Carranza entre 1988 y 1992 la producción de vivienda de interés social, en comparación con otras delegaciones, ha sido muy baja. En relación a la producción total en el Distrito Federal, la Delegación Venustiano Carranza ha tenido una presencia de: 3.1 por ciento en acciones de vivienda para 1988, después disminuyó para 1989 y 1990 a 1.2 por ciento y 0.25 por ciento respectivamente, volviendo a aumentar en 1991 y 1992 a 4.3 por ciento y 5.8 por ciento en cada año (ver cuadro 9).

Específicamente las acciones efectuadas por FIVIDESU en Venustiano Carranza son mínimas. Comparando esta participación con la que han tenido otros organismos

(FONHAPO, FICAPRO), tenemos que la contribución más alta de FIVIDESU fue en los años 1990 y 1991 con 74.5 por ciento y 99.1 por ciento de acciones en vivienda respectivamente. A partir de 1992 esta participación en acciones de vivienda fue muy baja con 4.8 por ciento, acentuándose aún más para 1993 con 0.4 por ciento (ver cuadro 10).

Este apartado sólo refleja lo que se produce en vivienda de interés social, pero lo que importa en este trabajo es "a quien se beneficia o se le asigna la vivienda de interés social de FIVIDESU". Esto es lo que se verá en el siguiente capítulo.

CUADRO 8

Distrito Federal. Unidades Concluidas e Inversión Ejercida por FIVIDESU Según Programa 1983-1992

	VIVIENDA TERMINADA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL
--	--------------------	--------------------------	-------

ANO	UNIDADES CONCLUIDAS	INVERSION EJERCIDA	UNIDADES CONCLUIDAS	INVERSION EJERCIDA	UNIDADES CONCLUIDAS	INVERSION EJERCIDA
1983	15				15	
1984	2,255	2,136.2	130	52	2,385	2,188.2
1985	3,788	6,699.1	74	25.7	3,862	6,724.8
1986	808	4,567.7	96	79.3	904	4,647
1987	1,550	6,385.3	1	28	1,551	6,388.1
1988	3,199	53,225.1			3,199	53,225.1
1989	1,506	39,202.6	37,117	11,778	38,623	50,980.6
1990	3,796	109,053.7	52,249		58,323	215,943.9
1991	2,716	83,627.9		6,116.5	5,335	99,455.5
1992	1,797	253,970.3	2,390	18,136.5	4,515	276,266.5

FUENTE 1983-1990, ESTADISTICA DE VIVIENDA, SEDUE. PARA 1991-1992, ESTADISTICAS DE VIVIENDA, SEDESOL. HASTA 1990 LA INVERSION ES EN MILLONES DE PESOS, DE 1991-1992 LA INVERSION ES EN MILES DE NUEVOS PESOS.

CUADRO 9

DISTRITO FEDERAL Y VENUSTIANO CARRANZA. Unidades de Vivienda Concluida
e Inversión Ejercida 1988-1993

DISTRITO FEDERAL	VENUSTIANO CARRANZA
------------------	---------------------

ANO	A UNIDADES CONCLUIDAS	B INVERSION EJERCIDA	C UNIDADES CONCLUIDAS	% CVA	D INVERSION EJERCIDA	% DIB
1988	35,338	837,138	1,121	3.10	15,101.7	1.80
1989	61,753	1'808,904	744	1.20	11,801.1	1.06
1990	79,922	1'250,790	202	0.25	4,870.2	0.38
1991	146,465	9'132,000	1,969	1.34	14,604.3	0.15
1992	928,002	761,345.3	1,845	0.17	125,543.3	16.40
1993*			10,936		1'159,448.6	

FUENTES: SEDUE-SEDESOL, ESTADISTICAS DE VIVIENDA, 1983-1988, 1989, 1990, 1991, 1992.

*PARA 1993, DOCUMENTO PRELIMINAR, SEDESOL, ESTADISTICAS DE VIVIENDA, 1993.

CUADRO 10

VENUSTIANO CARRANZA. Unidades Concluidas e Inversión Ejercida por FIVIDESU
1988-1993

VENUSTIANO CARRANZA	FIVIDESU
---------------------	----------

ANO	A UNIDADES CONCLUIDA S	B INVERSION EJERCIDA	C UNIDADES CONCLUIDA S	% C/A	D INVERSION EJERCIDA	% D/B
1988	1,121	15,101.7	25	2.23	692.7	4.58
1989	744	11,801.1			362.3	3.00
1990	202	4,870.2	153	75.70	3,361.9	69.02
1991	1,969	14,604.3	1,952	99.10	2,658.8	18.20
1992	1,645	125,543.3	80	4.80	104,936.4	83.58
1993*	10,936	1'159,448.6	52	0.47	2,213.4	0.19

FUENTE: SEDUE-SEDESOL, ESTADISTICAS DE VIVIENDA, 1983-1988, 1989, 1990, 1991, 1992, Y
1993.

CAPITULO 4

PROCESO DE DISTRIBUCION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN LA ZONA DE ESTUDIO

4.1 INTRODUCCIÓN: DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La distribución de la vivienda de interés social tiene que ver con una serie de requisitos que piden los diferentes actores que participan en el proceso de distribución de la vivienda (organismo viviendista, líderes e instituciones bancarias) a los beneficiarios.

El presente capítulo tiene como objetivo fundamental evaluar el proceso de distribución de la vivienda en la zona de estudio. Para ello, se identifican sus etapas, los agentes participantes, los requisitos pedidos y cumplidos por los beneficiarios. Así también, se presentan las características generales de la población beneficiada y la opinión de ésta frente a tal proceso.

Los organismos de vivienda tienen sus propias formas de operar según sus objetivos, planes y programas. Como dice Garza y Schteingart "La asignación y la condición básica para el otorgamiento de una vivienda dependen de las características de cada organismo".

Sin embargo, los requisitos que deben cumplir las personas o familias para ser beneficiarias son semejantes en los distintos organismos. Son requisitos fundamentales, básicos, presentes en las reglas de operación de cada organismo, estos son:

- a) El ingreso que perciben los solicitantes. El beneficiario debe poseer un ingreso mensual suficiente que le permita ser sujeto de crédito para la vivienda. El nivel de ingresos del solicitante define el acceso de la población a los canales de crédito para la vivienda.
- b) Que el beneficiario sea jefe de familia, o en su caso, demostrar tener dependientes económicos. Este requisito está pensado para demostrar que el beneficiario necesita la vivienda por el hecho de tener bajo su cargo económico a otros familiares, principalmente parientes consanguíneos, hijos y padres. Con este requisito se beneficia a cualquier tipo de familia: pequeña o grande; pero se posterga a personas solas que también requieren vivienda.
- c) Que el adquiriente de la vivienda no sea propietario de otro inmueble en la zona donde se encuentre la vivienda asignada.
- d) También se pide que el solicitante no sea beneficiario de otra institución vivandista, es decir, que no pueda solicitar crédito a otros organismos.

e) Algunos organismos piden que los solicitantes de crédito para las viviendas postulen en grupo. Es el caso de los organismos FONHAPO Y FIVIDESU.

f) Otro de los requisitos frecuentes son los estudios socioeconómicos⁶. Requisito que le permite a cada organismo conocer el nivel socioeconómico en que se encuentra el solicitante de vivienda. De esta forma se busca asignar los créditos de vivienda en función de las necesidades de los solicitantes.

Existen otros requisitos además de los que acabamos de escribir. En el caso de FIVIDESU el perfil que deben cubrir los solicitantes para ser sujetos de crédito, además de los anteriores, es tener edad entre los 18 y 64 años y residir en el Distrito Federal.

4.1.1 *REQUISITOS FINANCIEROS COMO MEDIO DE SELECCIÓN.*

Los procedimientos de selección a principio de los noventa, cambiaron debido a la transformación de las políticas habitacionales, lo que ha repercutido en el universo de beneficiarios potenciales. Desde entonces "el beneficiario requiere tener un ingreso mensual superior a tres veces el salario mínimo para ser aceptado como sujeto de crédito"(Villavicencio\Durán; 1993: 172). Los que ganan menos de tres salarios mínimos no cumplen con los requisitos que les solicita la banca.

⁶ Los estudios socioeconómicos son encuestas aplicadas a los beneficiarios en las cuales las preguntas se refieren a los datos personales, datos familiares, datos económicos y datos de la vivienda del beneficiario

Por ello, aunque algunos proyectos de vivienda de interés social están dirigidos a los sectores más desprotegidos, en realidad, los beneficiados deben contar con ciertos recursos para salir en la lista de seleccionados. De esta forma no son precisamente los más necesitados a quienes les tocan las viviendas de interés social.

4.2 EL PROCESO DE ASIGNACIÓN EN LA UNIDAD FIVIPOINT.

4.2.1 La Unidad Habitacional FIVIPOINT. Antecedentes.

A) Los Convenios.

El 11 de octubre de 1989 se llevó a cabo el convenio de donación onerosa (convenio formalizado hasta el 25 de junio de 1991 en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal), que celebraron por una parte como donante, el organismo público descentralizado denominado Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA), y de la otra, como donataria, Banco Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo como fiduciario⁷ en el fideicomiso denominado "Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano" (FIVIDESU), quien para sí adquirió un predio ubicado en la pista transversal TRECE guión TREINTA Y UNO del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, Colonia Arenal, Delegación Venustiano

⁷ Fiduciario: Es la Institución de crédito ante la cual se constituye el fideicomiso y quien se encarga de realizar los fines del mismo.

Carranza, Distrito Federal.

Después de hacerse un levantamiento topográfico del predio se determinó que la superficie del predio era de ciento cincuenta y ocho mil setecientos cuarenta y seis metros trece centímetros cuadrados.

Sus linderos son: al noreste, un segmento de ochocientos treinta y tres metros veinticinco centímetros, con unidad de Renovación Popular y escuelas. Al noroeste, en doscientos dieciséis metros setenta y cinco centímetros, con el propio Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. Al sureste, en ciento noventa y nueve metros cincuenta centímetros con la escuela del CONALEP. Al suroeste, en setecientos cincuenta y un metros cincuenta centímetros, con la calle Tenochtitlan.

El valor del predio donado por ASA fue de seis mil novecientos setenta y un millones de viejos pesos, moneda nacional. Este predio fue donado a título oneroso, con carga en favor de FIVIDESU.

La carga consistió en el compromiso de FIVIDESU de construir departamentos habitacionales sujetos al Régimen de Propiedad y Condominio, con las características y los prototipos que el propio FIVIDESU opera, los que se obliga a transmitir onerosamente a los empleados de ASA.

La transmisión de estos departamentos a los empleados de ASA debían ser de

un valor igual al valor del predio, es decir, estos departamentos en conjunto sumaron la cantidad de 6,961 millones de viejos pesos, moneda nacional. Una vez entregados los departamentos a los empleados que ASA⁸ designó se consideró cumplida la carga para FIVIDESU. Fue entonces cuando FIVIDESU pudo enajenar los demás departamentos habitacionales construidos sobre el predio donado, con toda libertad, a quien consideró pertinente. (Acta Constitutiva de la Unidad Habitacional FIVIORT; Declaraciones: Protesta de ley: Parte uno).

B) Los Agentes que Intervinieron en la Construcción.

Los contratos de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria se realizaron en julio de 1991. Estos se establecieron entre el acreedor hipotecario, el banco (Banca Serfin). Y los deudores hipotecarios, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano y las Sociedades Mercantiles (constructoras).

Estos agentes participaron de la siguiente manera:

⁸ Una vez terminados los departamentos ASA indicó a FIVIDESU el nombre de los empleados a quienes se les asignaron los departamentos. Estos empleados cumplían con los siguientes requisitos:

- 1.- Ser trabajador de ASA.
- 2.- Ser jefe de familia.
- 3.- Tener ingresos mensuales de 4.5 V.S.M. (pueden ser conyugales).
- 4.- Presentar certificado de no propiedad expedido por el Registro Público de la Propiedad (titular o cónyuge).
- 5.- Realizar estudios socioeconómicos y acompañar los documentos complementarios

a) El banco (Banca Serfin) abrió créditos (valorados en millones de viejos pesos) a través del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos a FIVIDESU y a las sociedades mercantiles para la construcción de las viviendas sobre el predio ofrecido en garantía. Banca Serfin no se hizo responsable de la construcción, su única función fue recibir de las constructoras los intereses por el adeudo total que prestó para la construcción.

b) El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos aprobó los programas, planos, proyectos y presupuestos para la realización del proyecto FIVIPOORT. Actuó como fiduciario de FIVIDESU y de las sociedades mercantiles. A él se le entregó la cantidad de dinero que prestó Banca Serfin. El BNOSP entregó primero una parte del dinero a las constructoras y según los avances de las obras, entregó el resto del dinero para la construcción de las viviendas. También supervisó la correcta inversión de los fondos, inspeccionando los trabajos de las constructoras.

c) FIVIDESU se encargó de contratar las constructoras que construyeron la unidad habitacional. La construcción del conjunto habitacional estuvo bajo orden, responsabilidad y riesgo de FIVIDESU. Este último determinó a quien se adjudicarían las viviendas de dicha unidad.

d) Las sociedades mercantiles que participaron en la construcción del conjunto habitacional fueron ocho. Estas constructoras recibieron el dinero de manos de BNOSP para la realización de las obras. Las sociedades mercantiles pagaron el adeudo a Banca Serfin por la cantidad total prestada por este en un plazo de 18

meses. En esos momentos era el 4 por ciento sobre el adeudo mas el impuesto al valor agregado sobre la cantidad total.

La construcción del conjunto habitacional FIVIPOINT duró un año, de julio de 1991 a julio de 1992. Este conjunto está compuesto de un mil ochocientas treinta y nueve viviendas al cual se le denominó convencionalmente como FIVIPOINT o TENOCHTITLAN, con número oficial cien de la calle Tenochtitlan, colonia Arenal, Delegación Venustiano Carranza, Distrito federal.

El conjunto habitacional consta de 8 sectores, 18 zonas de Régimen de Propiedad en Condominio y 154 edificios.

4.4 PROCESO DE DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: RESULTADOS DE LA ENCUESTA.

Los antecedentes sobre el proceso de asignación de las viviendas en la unidad FIVIPOINT proviene de una encuesta propia levantada en esta unidad en el mes de junio de 1996. Dicha encuesta fue aplicada a ochenta familias que recibieron viviendas de interés social.

La aplicación de las encuestas nos permitió un acercamiento más directo a la información necesaria para la elaboración más detallada del tema de investigación. Esperábamos que las encuestas arrojaran resultados que iluminaran las condiciones

específicas del proceso de distribución de vivienda de interés social, y lo que sucedió se presenta en los siguientes apartados. (Ver anexo III, la encuesta).

4.4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS BENEFICIADOS EN EL CONJUNTO FIVIPOINT.

A) Características Sociodemográficas.

Las viviendas del conjunto habitacional fueron asignadas en mayor proporción a población femenina. Los resultados de las encuestas indican que del total del conjunto, el 57.7 por ciento de los beneficiados son mujeres, mientras que el 42.3 por ciento de estos son hombres.

El promedio de edad de los beneficiados, en general, está entre los treinta y sesenta años de edad (84.2 por ciento). Los beneficiados menores de 30 años representan el 13.5 por ciento y los que tienen más de sesenta años el 1.9 por ciento. Así pues, la población atendida por FIVIDESU se encuentra en una edad intermedia.

En lo que se refiere a las familias del conjunto habitacional FIVIPOINT, estas fueron clasificadas por su tamaño en tres grupos: familias pequeñas (hasta cuatro integrantes), medianas (de cinco a seis integrantes) y grandes (más de seis integrantes). Como se puede ver en el cuadro 11, el conjunto habitacional está integrado por hogares pequeños (74.5 por ciento), una cuarta parte por hogares de

tamaño medio y un porcentaje bajo por familias grandes (3.6 por ciento). Como se observa en el mismo cuadro sí hubo cambio en el tamaño de las familias después de la asignación de la nueva vivienda. Aumentan las familias pequeñas, mientras que las medianas y grandes disminuyen.

CUADRO 11

Tamaño de la Familia en el Conjunto Habitacional FIVIORT. Antes y Después de la Asignación.

TAMAÑO DE LA FAMILIA	ANTES %	ACTUAL %
Pequeña	67.9	74.5
Mediana	26.4	21.8
Grande	5.7	3.6

FUENTE: Encuesta propia levantada en la unidad habitacional FIVIORT, junio de 1996

En cuanto al tipo de hogar, la mayor parte de las viviendas del conjunto habitacional están habitadas por familias nucleares (familias compuestas por padres e hijos). Ver cuadro 12.

CUADRO 12

Tipo de Familia en la Unidad Habitacional FIVIORT. Antes y Después de la Asignación.

TIPO DE FAMILIA	ANTES %	ACTUAL %
Nuclear	72.2	62.5
Compuesta	18.5	2.5
Extensa	5.6	3.0
Otro tipo de familia	3.7	31.3*

FUENTE: Encuesta propia levantada en el conjunto habitacional FIVIORT, junio de 1996.

* amigos, compadres, hombreo mujer solo(a)

B) Características Socioeconómicas.

Ya se mencionó que la acción habitacional de FIVIDESU se supone dirigida a familias que se caracterizan por tener bajos ingresos. "En los últimos años este organismo ha establecido como límite superior para ser beneficiado un ingreso familiar que ha variado entre 2.5 y 4.5 veces el salario mínimo (Villavicencio, 1996: 147).

En el momento en que se hizo la encuesta, el salario mínimo mensual era de 604 pesos, por lo que el ingreso de las familias no debía superar en este caso los 2,718 pesos. La información referida a los ingresos mensuales familiares en la unidad habitacional FIVIPOORT indica que el 40.4 por ciento tiene un ingreso familiar de menos de tres salarios mínimos (1,100-1,500) y sobresale un 38.1 por ciento con más de cinco salarios mínimos. Ver cuadro 13.

Los datos arrojados por la encuesta nos permiten observar que la mayoría de los beneficiados, el jefe o la familia que habitan el conjunto habitacional FIVIPOORT tienen un ingreso de tres a cinco salarios mínimos (1600-3200 pesos mensuales).

CUADRO 13

Ingreso Mensual de los Encuestados en el Conjunto Habitación

	BENEFICIADO		JEFE		FAMILIAR	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Menos de 3 salarios	12	26.7	10	23.3	10	21.3
De 3 a 5 salarios	25	55.4	21	48.8	19	40.4
Más de 5 salarios	8	17.7	12	27.7	18	38.4
Total		100.00		100.00		100.00

FUENTE: Encuesta propia levantada en la unidad habitacional FIVIPORT, junio de 1996.

NOTA: Los casos encuestados fueron 80 familias, pero no todas las encuestas fueron contestadas debido a que hubo casos en que la vivienda era rentada, prestada, traspasada, por tal motivo estas familias no participaron en el proceso de distribución de las viviendas (20), en otros casos las viviendas no estaban habitadas.

El ingreso se relaciona directamente con la actividad económica que desempeña el beneficiado. Los datos relacionados con la actividad principal del beneficiado indican que el tipo de trabajo del 96.1 por ciento de los beneficiados es fijo (el trabajo fijo es duradero, invariable y seguro en el que el beneficiado cuenta con un salario permanente y prestaciones sociales). De los cuales la mayor parte (46.2) son trabajadores intelectuales, principalmente trabajadores de la educación y profesionales. El 28.8 por ciento de los beneficiados están ocupados como trabajadores administrativos, principalmente oficinistas. El 13.5 por ciento de los

beneficiados son trabajadores en servicios, principalmente trabajadores en servicios públicos y operadores de transporte. El 5.8 por ciento de los beneficiados son funcionarios o personal directivo y el resto de los beneficiados son comerciantes (3.8 por ciento) y/o trabajadores de la industria (1.9 por ciento).

C) Nivel Educativo

El nivel educativo más alto de los beneficiados es el nivel superior, un 50 por ciento de los encuestados tiene este nivel educativo, le siguen, con un 25 por ciento los del nivel medio superior, el 15.4 por ciento sólo cursaron la secundaria y el 9.6 por ciento de los beneficiados sólo cuentan con la primaria. Ver cuadro 14

CUADRO 14

Escolaridad del Beneficiado

ESCOLARIDAD	%
Primaria terminada	9.6
Secundaria	15.4
Medio superior	25
Educación superior	50
Total	100

D) Características Económicas del Programa

Los encuestados manifiestan que no hubo ayuda económica del gobierno. Los beneficiados que no recibieron ayuda económica representan el 85.2 por ciento de la población total. Sólo una proporción pequeña de beneficiados (14.8 por ciento) recibieron ayuda económica: el 66.7 por ciento de ellos, piensan que la ayuda económica fue haber conseguido la vivienda a través del programa de interés social (de otra forma no hubiesen podido conseguir una vivienda), otros, 22.2 por ciento de los beneficiados, piensan que el apoyo sólo fue en acabados del departamento y el resto, 11.1 por ciento, consideran que sólo se les ayudó con las escrituras de las viviendas.

El crédito otorgado para la vivienda varió para cada beneficiado: al 10.3 por ciento de los beneficiados les otorgaron menos de diez millones de viejos pesos, al 5.2 por ciento les otorgaron entre diez y veinte millones, al 7.7 por ciento les otorgaron entre veintiuno y treinta millones, al 20.7 por ciento entre treinta y uno y cuarenta millones, al 5.2 por ciento entre cuarenta y uno y cincuenta millones, al 10.3 por ciento entre cincuenta y uno y sesenta millones de viejos pesos. La gran diferencia en el crédito otorgado a los beneficiados dependió, principalmente, de su ingreso.

El crédito fue otorgado a los beneficiados principalmente por las siguientes instituciones: el Banco (Serfin) otorgó crédito a un 52.4 por ciento, de los beneficiados, FOVISSSTE y el Banco Serfin otorgaron a un 26.2 por ciento,

FOVISSSTE a un 7.1 por ciento, FIVIDESU otorgó a un 4.8 por ciento y, FIVIDESU y el banco otorgaron créditos a un 2.4 por ciento.

El enganche para la vivienda fue pagado directamente a FIVIDESU y éste varió entre los 5 y 8 millones de viejos pesos por cada solicitante.

Respecto al costo de la vivienda, éste también varió entre los 60 y 65 millones de viejos pesos. Resulta que algunos beneficiados (37 por ciento) no saben el costo de la vivienda. Esto se debe principalmente a que el costo de las viviendas ha aumentado a través de los años. Han subido tanto los intereses bancarios que se ha triplicado el costo inicial de la vivienda.

En el momento que se levantó la encuesta, el 81.9 por ciento de los beneficiados pagan mensualmente el crédito de sus viviendas, mientras que el 18.1 por ciento no paga porque es muy alto el pago de esta y además, manifestaron que la vivienda de interés social les correspondía por derecho (el gobierno tiene la obligación de satisfacer este bien). El pago mensual de amortización está entre los quinientos y seiscientos pesos mensuales.

E) La Vivienda Anterior.

El tipo de vivienda anterior de los beneficiados era casa sola (51.9 por ciento), el 29.6 por ciento vivían en edificio de departamento, el 13.0 por ciento en vecindad y

el 5.6 por ciento vivían en otro tipo de vivienda.

La tenencia de la vivienda anterior era, en el mayor de los casos (51.9 por ciento) rentada, el 27.8 por ciento era de algún familiar, el 9.3 por ciento casa propia, el 7.4 por ciento era prestada y el 3.7 por ciento correspondía a otra forma de tenencia.

Los artículos que poseían en la vivienda anterior se clasificaron en tres grupos: básicos (estufa, licuadora, radio, plancha, etc.), normales (refrigerador, televisión, teléfono) y suntuarios (cocina integral, video y automóvil). Así pues, 5.6 por ciento de los beneficiados poseían, en su vivienda anterior, sólo artículos básicos, el 25.9 por ciento poseían básicos mas normales y el 68.5 por ciento poseían básicos, mas normales, mas suntuarios.

Los beneficiados del conjunto habitacional realizaban pagos de los siguientes servicios básicos en la vivienda anterior: agua, luz, renta y/o predial y en algunos casos teléfono. Ver cuadro 15.

CUADRO 15

Pago de Servicios Básicos en la Vivienda Anterior: Antes de la Asignación.

PAGO DE SERVICIOS BASICOS	SI PAGABA	NO PAGABA
Agua	74.1	25.9
Luz	77.8	22.2
Predial	34.6	65.4
Renta	51.9	46.3
Teléfono	29.6	68.5

FUENTE: Encuesta realizada en el conjunto habitacional FIVIFORT, junio de 1996.

los beneficiarios que no pagaban teléfono, simplemente no contaban con este servicio en su vivienda anterior (antes de la asignación)

Finalmente, los beneficiados del conjunto habitacional provienen principalmente del Distrito Federal (74.1 por ciento) y el resto del Estado de México (25,9).

Los beneficiados provenientes del Distrito Federal vivían en las siguientes delegaciones: un poco más de la mitad de ellos (51.3 por ciento) en la Delegación Miguel Hidalgo; el 11.3 por ciento en la Gustavo A. Madero; el 8.8 por ciento en la Venustiano Carranza; el 7.5 por ciento en la Delegación Iztacalco; el 6.3 por ciento en la Delegación Iztapalapa y el resto de los beneficiados provienen de las otras delegaciones (Alvaro Obregón, Azcapotzalco, Tlalpan, etc.,).

4.3.2 LA OBTENCIÓN DE LA VIVIENDA EN LA UNIDAD FIVIPORT

Los beneficiados encuestados manifestaron que las viviendas del conjunto habitacional se obtuvieron principalmente a través del programa de interés social (71.2 por ciento). Mientras que el 27.4 por ciento la obtuvieron por mecanismo extraprograma. Por mecanismo extraprograma se entiende todo aquel beneficiado que no participó en el proceso de distribución de la vivienda del conjunto habitacional FIVIPORT, es decir, que no participó en las etapas de gestión, selección y asignación de la vivienda y por tal razón no se enteró ni de los requisitos que se pidieron para acceder a la vivienda, ni de los trámites que se realizaron para obtenerla.

Así pues, los beneficiados (27.4) que no participaron en el proceso de distribución de las viviendas, obtuvieron las viviendas por renta (30 por ciento), por traspaso (25 por ciento), por préstamo (25 por ciento), por compra (15 por ciento) y por otros medios (5 por ciento).

En el año que se levantó la encuesta (1996), el 91.3 por ciento de las viviendas estaban habitadas y el 1.8 por ciento no estaban habitadas. Del mismo modo, el 96.3 por ciento de las viviendas estaban habitadas por los beneficiados mientras que el 1.9 por ciento de las viviendas estaban habitadas por otras personas y en el caso del 1.9 por ciento de las viviendas los beneficiados habían fallecido.

4.3.3 ETAPAS DEL PROCESO DE DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

A) Etapa de Gestión

El no tener vivienda propia fue, para algunos beneficiados, el motivo principal que los llevó a solicitar las viviendas de interés social. El no tener vivienda propia se vincula a circunstancias como el rentar o compartir la vivienda con algún familiar, ambas cuestiones llevan a la necesidad de buscar donde vivir. Para otros simplemente se presentó la oportunidad de participar en el programa de vivienda de interés social.

De los ochenta casos que constituyen la población total encuestada, el 36.3 por ciento señaló que se enteraron del programa de vivienda en el trabajo; el 33.8 por ciento por la delegación o municipio y un 15 por ciento por medio del sindicato.

Para solicitar las viviendas, algunos beneficiados formaron parte de algún grupo de solicitantes de vivienda (el 75.9 por ciento) y otros la solicitaron de manera individual (el 24.1 por ciento). En el caso de los beneficiados que formaron parte de algún grupo, el 5.2 por ciento se constituyeron antes de 1980, el 20.6 por ciento lo hicieron entre los años 1986 y 1990 y el 71.7 por ciento (la mayoría de los beneficiados) se constituyeron después de 1990 (hasta 1993) y el resto (2.6 por ciento) no se acordaron del año en que se constituyeron en grupo. De aquí se deduce que el tiempo que permanecieron en el grupo esperando su vivienda fue muy variado

para cada beneficiado, pero la mayor parte (70 por ciento) de la población encuestada esperó por su vivienda de uno a dos años.

Los grupos en que se constituyeron los beneficiados que participaron en la gestión reciben los siguientes nombres: Amanecer Arenal contó con el 53.8 por ciento de los beneficiados, les sigue el Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (sección 10) con el 20 por ciento de los beneficiados, grupo de demandantes de vivienda (sin nombre) al 11 por ciento, Unión Popular agrupó al 5 por ciento, FISVI (Frente Social para la Vivienda) contó con el 3.8 por ciento, Asamblea de Barrio al 2.5 por ciento y el Partido del Trabajo a otro 2.5 por ciento. También participó en la gestión el organismo Aeropuerto y Servicios Auxiliares (ASA) agrupando a 1.4 por ciento de los beneficiados (Ver cuadro 16).

CUADRO 16

Grupos en los que se Integraron los Encuestados

GRUPOS	%
Amanecer arenal	53.8
SNTE	20.0
Grupo sin nombre	11.0
Unión Popular	5.0
FISVI	3.8
Asamblea de Barrios	2.5
Partido del Trabajo	2.5
ASA	1.4
Total	100.0

Los encuestados que solicitaron la vivienda de manera individual manifestaron que no formaron parte de un grupo porque no fue necesario agruparse. Según ellos, la vivienda es un derecho que les corresponde por estar trabajando para el gobierno y ellos sólo reclaman ese derecho. También expresaron que tenían necesidad de vivienda y simplemente recurrieron a la Secretaría de Vivienda del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (SNTE) a depositar la solicitud de vivienda. Además dijeron que para formar parte de un grupo necesitaban disponer de tiempo suficiente para asistir a reuniones, marchas, mítines, etc., tiempo que prefirieron dedicárselo a otras actividades laborales, recreativas y familiares.

Al 80 por ciento de los encuestados que solicitaron individualmente sus viviendas se las entregaron en menos de un año. Este tiempo contó desde el momento que se solicitó la vivienda hasta el momento de la entrega.

Resumiendo, la gestión de las viviendas en el conjunto habitacional FIVIPOORT se realizó de dos formas:

a) Gestión Individual: un 24.1 por ciento de la población encuestada prefirió esta forma ya que la gestión de la vivienda fue de manera rápida y fácil. Además con esta forma de gestión se evitaron problemas o conflictos propios de los grupos organizadores de demandantes, tales como robos, conflictos personales, etc.

b) Gestión Colectiva: El 75.9 por ciento de los beneficiados prefirieron esta forma de gestión porque se ejerce mayor presión sobre las autoridades encargadas de la vivienda y porque sólo de esta manera toman en cuenta a la población de demandan servicios, es decir, en grupo se nota la presencia de la sociedad civil. Además, esta forma de gestión es mejor por la cuestión económica (se puede reunir el dinero que se requiere para solicitar la vivienda de manera rápida).

B) La Etapa de Selección.

La etapa de selección es la etapa más importante dentro del proceso de distribución de la vivienda. En esta etapa se decide quién (es) serán beneficiados con

vivienda; implica escoger de un grupo de demandantes solo aquellos beneficiarios que cumplieron previamente los requisitos.

En la etapa de selección intervienen en las decisiones los organizadores de demandantes (líderes), FIVIDESU y sus funcionarios y las instituciones bancarias. Ellos deciden, basándose en los requisitos, quiénes cumplen y quiénes no. De tal forma que los beneficiarios que no cumplen quedan fuera del programa de vivienda.

De los encuestados el 40 por ciento se enteraron de que habían sido seleccionados por medio del sindicato, el 23.8 por ciento les informaron por teléfono los del grupo, el 16.3 por ciento de los encuestados estaban presentes al momento de la selección, el 8.8 por ciento se enteró por medio del correo, el 5 por ciento por medio del trabajo (salieron listas de seleccionados), el 2.6 por ciento se enteraron por un amigo y el resto (3.8 por ciento) se enteraron por otros medios.

C) La Etapa de Asignación.

De los encuestados del conjunto habitacional, el 38 por ciento no se enteraron cómo se llevó a cabo la asignación de las viviendas, el 21.6 por ciento se las asignaron por puntaje (asistencia a reuniones, antigüedad en el trabajo, participaciones en marchas, etc.), al 20 por ciento se les asignó por sorteo, al 8.9 por ciento por dedazo (tenía amigos en el grupo organizador de demandantes o en FIVIDESU), al 7.5 por ciento por escalafón (se respetó el nombre del beneficiado

según número de lista).

Para asignar la vivienda, una vez seleccionados los beneficiados, FIVIDESU pidió un pago inmediato. Este pago fue de seis a siete millones de viejos pesos. Esta cantidad dependió de la situación económica de cada beneficiado.

En la entrega de la vivienda, de los ochenta casos encuestados, el 88.9 por ciento no tuvo ningún tipo de problemas en la entrega de las viviendas, sólo el 11.1 por ciento manifestaron que sí los tuvieron. Los problemas que surgieron en la entrega de las viviendas eran porque los beneficiados no tenían el dinero para pagar el enganche o porque les dieron preferencias a otros beneficiados que no aparecían en la lista de seleccionados. Estos problemas se resolvieron con ayuda del grupo del que formaron parte cada uno de los beneficiados o, simplemente los beneficiados esperaron a que les asignaran las viviendas.

Las viviendas del conjunto habitacional se empezaron a entregar en octubre de 1992. Actualmente han sido asignadas todas, pero a la fecha aún hay viviendas que no han sido habitadas.

4.3.4 REQUISITOS PARA LOS ADQUIRIENTES.

Para acceder a la vivienda los beneficiarios tiene que cumplir una serie de requisitos que señalan cada uno de los actores que participan en el proceso de

distribución de la vivienda de interés social (grupo, institución bancaria y organismo viviendista). Resulta difícil hablar de cada uno de los requisitos, por tal razón es necesario agruparlos en las siguientes categorías.

a) **Requisitos de Situación Económica:** son los que comprueban ingresos del solicitante o familiares. Los ingresos familiares se refieren a la aportación de ingresos de los integrantes (que realizan alguna actividad económica) de la familia del solicitante.

El solicitante tiene que presentar un comprobante de ingreso y que cuenta con trabajo fijo. En ocasiones para comprobar el ingreso del solicitante es necesario presentar un comprobante del salario que indique el monto total de ingresos con el que cuenta el solicitante y de esta manera confirmar si está en condiciones de pagar la vivienda.

En el caso de la unidad FIVIPOINT, el monto mínimo de ingreso que el beneficiado demostró era de cerca de tres salarios mínimos ((1,100-1,200) y los máximos ascendieron a más de cinco salarios mínimos (más de 3,200 pesos). Este era un requisito solicitado por el banco (Serfin).

Dentro de los requisitos de situación económica se exigió que, bajo ninguna circunstancia el solicitante tuviera adeudos con alguna institución bancaria, esto fue necesario para que pudiera adquirir el crédito para la vivienda.

b) **Requisitos Sociodemográficos:** El solicitante debe demostrar que es jefe de familia o comprobar que tiene dependientes económicos (consanguíneos: padres e hijos). Los requisitos para comprobar estas situaciones son: acta de nacimiento del solicitante y de cada uno de los miembros de su familia y acta de matrimonio para comprobar si es casado. En el caso de los solicitantes que su estado civil sea soltero, unión libre o el caso de las madres solteras sólo tienen que comprobar que tienen dependientes económicos.

Para comprobar si el solicitante tiene dependientes económicos se pide un documento que compruebe que el solicitante tiene registrados en el ISSSTE a sus parientes consanguíneos. Es decir, ser derecho-habiente del ISSSTE. Este último requisito sólo se pide a todos aquellos trabajadores al servicio del Estado.

c) **Requisitos de no Propiedad:** en este caso el solicitante demuestra a través de un certificado emitido por el Registro Público de la Propiedad que no tiene inmueble en el Distrito Federal donde le será asignada la vivienda de interés social.

d) **Requisitos Laborales:** aquí se establece el tipo de trabajo del solicitante. Para ello es necesario presentar una constancia de trabajo que compruebe el tipo de trabajo del solicitante y la condición de este trabajo. El tipo de trabajo debe ser fijo y asalariado. El solicitante también debe demostrar la antigüedad en el trabajo.

e) Identificaciones: El solicitante puede presentar el Registro Federal de Causantes, fotografías y credencial de trabajo, de elector y, para los trabajadores al servicio del Estado, del ISSSTE.

f) Comprobantes de Domicilio: se refiere al domicilio de la vivienda previa del solicitante. este requisito se demuestra mediante recibos de renta, agua, luz y, en caso que se tenga, de teléfono.

g) Participaciones: requisito válido sólo para los solicitantes constituidos en grupo. Es fundamental que el solicitante participe en las distintas actividades que realiza el grupo para conseguir las viviendas. Estas actividades pueden ser marchas, mítines y reuniones.

También, en algunos casos, cada uno de los integrantes del grupo tiene que aplicar a otros integrantes del mismo grupo un estudio socioeconómico. Dicho estudio consiste en una encuesta que contiene preguntas sobre los datos familiares, económicos de la vivienda actual del solicitante. Esta encuesta es una referencia sobre las condiciones de vida en que se encuentra el solicitante y de esta manera saber si el solicitante tiene necesidad de la vivienda a la cual aspira.

También, en ocasiones los solicitantes tienen que participar en negociaciones con las autoridades encargadas de las viviendas de interés social (director del organismo vivandista). Es decir, en el grupo de demandantes de vivienda existe una comisión

que representa los intereses del grupo ante las autoridades de vivienda. Esta comisión es seleccionada dentro del mismo grupo y la integran entre 15 y 20 demandantes, entre ellos se encuentra el líder del grupo.

h) También el solicitante tiene que explicar el motivo por el cual necesita la vivienda.

En el caso de la zona de estudio, el procedimiento y lo que se solicitó fue semejante a lo mencionado anteriormente. Para conocer este proceso, se ha partido de tres preguntas indispensables hechas, por nosotros, a los beneficiados con vivienda del conjunto habitacional FIVIPOORT; estas preguntas son: ¿cuáles son los requisitos que se les pidieron?, ¿quién pidió esos requisitos? y, ¿cumplieron o no esos requisitos?.

A) Requisitos Señalados por el Grupo

La importancia de los grupos organizados radica en que ejercen mayor presión sobre el gobierno y los organismos viviendistas para que les satisfagan sus demandas de vivienda. Por otro lado es importante por el carácter económico, mientras más grande sea el grupo de demandantes más posibilidades tendrá de reunir el dinero de forma rápida y acceder a las viviendas.

Los requisitos señalados por el grupo de demandantes de la unidad FIVIPOORT fueron pedidos, principalmente, por los compañeros del grupo (23.1 por ciento), el

sindicato (23.1 por ciento) y el líder del grupo, que les pidió requisitos al 19.2 por ciento de los beneficiados.

El 73.2 por ciento de los beneficiados señalaron que en el grupo de demandantes al que pertenecieron les pidieron requisitos, el 24.4 por ciento dijeron que no les pidieron y el resto, 2.4 por ciento, no se enteraron si les pidieron.

Los requisitos pedidos por el grupo fueron: participación (75.6 por ciento) en marchas, mítines y negociaciones con las autoridades de vivienda, comprobante de ingresos (7.7 por ciento), comprobante de domicilio (7.7 por ciento), comprobante laboral (2.6 por ciento) y requisitos sociodemográficos, acta de matrimonio del solicitante y de cada uno de los integrantes de la familia de éste (1.3 por ciento).

Los beneficiados encuestados cumplieron todos los requisitos que les pidieron en el grupo, de otra manera no hubieran podido acceder a la vivienda.

B) Requisitos Para los que Gestionaron Individualmente.

Los beneficiados que gestionaron individualmente la vivienda tuvieron que acudir directamente a las ventanillas del sindicato (Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación), FIVIDESU o a los dos. El 45 por ciento de los beneficiados acudieron al sindicato, mientras que el 18 por ciento a FIVIDESU y el 37 por ciento acudieron a ambos.

Los que gestionaron la vivienda individualmente cumplieron varios de los requisitos cumplidos también por los que gestionaron colectivamente, entre ellos están: comprobante de domicilio, comprobante de ingresos, comprobante de no propiedad, comprobante laboral, identificaciones, acta de matrimonio del solicitante y actas de nacimiento de cada uno de los integrantes de la familia del solicitante. Sin embargo no todos pudieron cumplir con los requisitos, fue el caso de un 6.7 por ciento de los beneficiados, pero, esto no fue motivo para que no les asignaran viviendas.

C) Requisitos Señalados por FIVIDESU.

Los requisitos solicitados por el fideicomiso a los beneficiados con vivienda de interés social en el conjunto FIVIPOINT fueron los siguientes:

- 1.- Que sean jefes de familia.
- 2.- Edad entre los 18 y 60 años: el solicitante debe tener capacidad de contratar un crédito y además tener capacidad de seguir trabajando asegurando con ello el pago de la vivienda de interés social en un plazo de 15 a 20 años.
- 3.- Que su ingreso mensual no fuera superior a los 3.5 VSM vigente en el Distrito Federal: El salario mínimo mensual a partir del 1ero de enero de 1996 (año en que se hizo la encuesta) era de \$604.5 pesos. Siendo este el tope salarial, lo que puede

prestar FIVIDESU al solicitante, es de \$2,116 pesos.

4.- No ser propietario de vivienda en el Distrito Federal.

5.- No ser beneficiados de otros fondos solidarios de vivienda.

6.- Tener dependientes económicos.

7.- Residir en el Distrito Federal.

El resultado de las encuestas respecto a los requisitos establecidos por FIVIDESU muestran que el 69.8 por ciento de los beneficiados cumplieron todos los requisitos y el restante 30.2 por ciento sólo cumplieron algunos o la mayoría de estos requisitos.

A pesar de que un 30.2 por ciento no cumplieron con todos los requisitos, se les asignaron las viviendas. De estos, el 92.3 por ciento señalaron que no hicieron nada para que fueran seleccionados y el resto (7.7 por ciento) tuvieron que recurrir a recursos extras, tenían amigos en FIVIDESU y les ayudaron para que fueran seleccionados, para que pudieran ser beneficiados.

Hubo requisitos establecidos por FIVIDESU que no se pidieron o fueron cambiados por otros requisitos. Del total de los encuestados el 34 por ciento dijeron

que no les pidieron comprobar la "edad", al 26.4 por ciento no les pidieron comprobar "no ser beneficiario de ningún otro fondo solidario de vivienda" y al 24.5 por ciento no les pidieron comprobar "residir en el Distrito Federal", tal y como lo muestra el cuadro 17.

D) Requisitos Después de la Selección de los Beneficiados.

Después de que habían sido seleccionados hubo beneficiados a los que les pidieron nuevos requisitos, particularmente el pago inmediato del enganche. La cantidad a pagar por el enganche, como ya se dijo, varió para cada beneficiado entre los 6 y 8 millones de viejos pesos. Aunque la mayoría (30.8 por ciento) de los beneficiados encuestados pagaron la cantidad de 6 millones de pesos.

El 56.3 por ciento de los beneficiados pagaron el enganche a FIVIDESU, el 31.3 por ciento lo hicieron al sindicato y el resto (25.3 por ciento) lo pagaron al banco (Serfin). Los ochenta casos encuestados cumplieron con este requisito económico, ya que según ellos era el más importante de los requisitos, y si no lo hubieran cumplido no les hubieran entregado las viviendas.

Este fue el requisito más difícil de cumplir, ya que la mayor parte de los beneficiados no tenían en ese momento la cantidad disponible y tuvieron que recurrir a préstamos con algún familiar.

CUADRO 17

Requisitos Señalados por FIVIDESU a los Adquirientes

REQUISITOS	SI COMPROBARON %	NO COMPROBARON %	NO SE PIDIO	TOTAL %
Jefe de familia	84.9	5.7	9.4	100.00
Dependientes económicos	90.6	3.8	5.7	100.1
Ingresos menos de 3.5 v.s.m.	65.4	5.8	28.8	100.00
Edad entre 18 y 64 años	52.8	13.2	34.0	100.00
No tener otra propiedad	94.3	3.8	1.9	100.00
No ser beneficiario de otro fondo solidario de vivienda	66.00	7.5	26.4	100.00
Residir en el Distrito Federal	64.2	11.3	24.5	100.00

FUENTE: Encuesta levantada en la Unidad Habitacional FIVIPOINT, junio de 1996.

4.3.5. OPINIÓN DE LOS BENEFICIARIOS RESPECTO AL PROCESO DE DISTRIBUCIÓN.

La opinión que tienen los beneficiarios sobre el proceso de distribución es la siguiente: más de la mitad, 61.5 por ciento para ser exactos, piensan que estuvo bien,

fue eficiente y rápido. El 21.2 por ciento opinan lo contrario, fue un proceso lento e ineficiente, estuvo mal coordinado. El 5.8 por ciento opinan que fue un fraude y el 3.8 por ciento manifestaron que no les dejaron participar, es decir, decidir sobre el proceso de construcción y ubicación de la vivienda. Además, el programa de la vivienda de interés social representa un costo alto y deja pocas posibilidades de entrar en él. Sin embargo, a pesar del alto costo de la vivienda de interés social los beneficiados entraron al programa, aunque ello representó disminuir los gastos en ciertas actividades de la vida cotidiana.

Respecto a los requisitos pedidos para acceder a la vivienda los encuestados manifestaron que son suficientes (64.2 por ciento), a otros les parecieron muchos (32.1 por ciento) y a otros más les parecieron pocos (1.9 por ciento).

Los que encontraron que los requisitos fueron excesivos, consideran que eran difíciles de cumplir (sobre todo el económico) y que con ello se buscaba poner trabas o barreras para eliminar a algunos beneficiarios. Además obligaban al engaño para cumplir ciertos requisitos. Por ello, dicen que es necesario que los organismos de vivienda sólo se basen en la necesidad de los demandantes.

La opinión de que los requisitos son pocos se fundamentó en que lo que se solicita no mide la necesidad de los demandantes y que se necesita ser más estricto para cerciorarse de que los que solicitan las viviendas son los que en verdad las necesitan.

CAPITULO 5

CONCLUSIONES

En este capítulo final retomaremos lo más importante de esta investigación para luego señalar las limitaciones del trabajo como consecuencia de la fuente de información que ha servido de base al mismo. Para terminar quisiéramos hacer algunas recomendaciones para futuras investigaciones sobre problemas de la vivienda de interés social.

5.1 CONCLUSIONES PRINCIPALES

Nosotros habíamos pretendido responder al cuestionamiento de ¿por qué razón las viviendas se asignan a unas familias y no a otras que realmente necesitan de esa vivienda?. Se pensaba que ello se debía a que la distribución de las viviendas no se inscribía dentro de un marco jurídico institucional regulado. Y por tal motivo las viviendas se distribuían a familias que no necesariamente eran las más necesitadas.

El estudio no ha podido demostrar la idea inicial de este trabajo, y nos damos cuenta de que existen dos razones que explican el destino final de las viviendas de interés social de FIVIDESU. Estas son:

a) El salario como medio de selección.

b) El cumplimiento de los requisitos, por parte de los demandantes, solicitados por cada uno de los actores participantes del proceso de distribución de la vivienda.

A) El Salario Como Medio de Selección.

Las viviendas de interés social no se dirigen a las familias que necesitan realmente la vivienda porque el nivel económico (bajo) de cada familia limita las posibilidades de acceder a los programas de vivienda de interés social. El salario del solicitante de vivienda define quien puede o no pagar la vivienda. Esto, a pesar de que cuando la institución bancaria le pide al solicitante que compruebe su ingreso y este no es suficiente para pagar la vivienda se le ofrece (al solicitante) la alternativa de juntar su ingreso con el ingreso del cónyuge y en su caso con el ingreso de los familiares más cercanos a él (hijos, padres, sobrinos, etc.). De esta forma, generalmente, el ingreso comprobado por el solicitante ante la institución bancaria es familiar.

Los salarios varían para cada solicitante según la actividad económica que realicen, así también varían según el número de integrantes (que trabajan y contribuyen al gasto familiar) de la familia del solicitante. El ingreso mensual familiar es diferente (mayor o menor) en situaciones en que la familia se compone de 2, 3, 4 o 5 integrantes que contribuyen al gasto familiar.

En el caso de la Unidad Habitacional FIVIPOORT el ingreso mensual familiar de un 40.4 por ciento de las familias es de 3 a 5 salarios mínimos (1,600 - 3,200). Sin embargo sobresale un 38.4 por ciento de beneficiados que mostraron un ingreso familiar mensual de más de 5 salarios mínimos (3,300 - 10,300).

Si recordamos uno de los requisitos establecidos por FIVIDESU es que el salario del solicitante no debe ser mayor a 3.5 v.s.m. Lo real es que el solicitante tiene que ser, económicamente, solvente para contratar un crédito de interés social y seguir pagando la vivienda.

Finalmente, el destinatario final de la vivienda de interés social es aquel que puede seguir pagando la vivienda de interés social.

B) El Cumplimiento de los Requisitos:

Esto significa que las viviendas de la unidad FIVIPOORT fueron obtenidas a través del programa de interés social mediante el cumplimiento, por parte de los demandantes, de una serie de requisitos en cada una de las etapas del proceso de distribución de la vivienda. Tales requisitos fueron pedidos por cada uno de los actores que participaron en el proceso de distribución de las viviendas.

Como podemos observar, en el cuadro 18, dentro de los requisitos pedidos por el grupo el más solicitado fue la participación del beneficiado en las distintas

actividades que realizó el grupo (marchas, mítines, juntas, etc.) del cual formó parte.

CUADRO 18

Requisitos Pedidos al Beneficiado por Parte del Grupo de Demandantes de Vivienda

REQUISITOS	%
De situación económica	7.7
De situación sociodemográfica	1.3
Comprobante laboral	2.6
Comprobante de domicilio	7.7
Participaciones	75.6
Varios de los anteriores	1.3
Otros	1.3
Total	100.00

FUENTE: Encuesta propia levantada en la Unidad FIVIORT, junio de 1996.

NOTA: Ver apartado 4.3.4.

Entre los requisitos presentados por los que gestionaron individualmente se destacan varios de los requisitos pedidos a los que gestionaron en grupo: comprobante de ingresos, acta de nacimiento, acta de matrimonio, comprobante laboral e identificaciones y comprobante de domicilio (principalmente).

Se pudo observar que los requisitos son excesivos y algunos difíciles de cumplir (principalmente comprobar ingresos) que hacen que algunos beneficiados se vayan eliminando.

Se pudo observar que los requisitos pedidos a los beneficiados fueron cumplidos por estos. De esta forma FIVIDESU benefició a todas aquellas familias que cumplieron con cada uno de los requisitos pedidos por los agentes participantes en cada una de las etapas del proceso de distribución de la vivienda. (Ver cuadro 19)

CUADRO 19

Beneficiados que Cumplieron o no Cumplieron con los Requisitos Pedidos Durante el Proceso de Distribución de la Vivienda en la Unidad FIVIPOINT

	ETAPA DE GESTION %	ETAPA DE SELECCION %	ETAPA DE ASIGNACION %
	% EN EL GRUPO	% INDIVIDUAL	
Sí cumplió	100.00	93.3	69.5
No cumplió		6.7	30.2
Algunos o varios			
Total	100.00	100.00	100.00

FUENTE: Encuesta levantada en la Unidad FIVIPOINT, junio de 1996.

Como se observa en el cuadro anterior sólo la minoría de los beneficiados no

cumplieron los requisitos solicitados, sin embargo, esto no representó problema alguno en la asignación de las viviendas para estos beneficiados.

5.1.1 *BENEFICIADOS QUE NO PARTICIPARON EN LA DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA.*

Los beneficiados que no participaron en la distribución de la vivienda de interés social (27.4 por ciento) obtuvieron las viviendas fuera del programa de interés social. Es decir, obtuvieron la vivienda por compra, renta, préstamo o traspaso. (Ver cuadro 20).

CUADRO 20

Obtención de Vivienda por Mecanismos Extraprogramas.

FORMA DE OBTENER VIVIENDA	NUMERO DE CASOS	%
Comprada	3	15.0
Rentada	6	30.0
Prestada	5	25.0
Traspaso	5	25.0
Otro	1	5.0
Total	20	100.0

FUENTE: Encuesta propia levantada en la Unidad FIVIORT, junio de 1996.

NOTA: Los demás beneficiados (60) consiguieron la vivienda por el programa de interés social.

Lo anterior significa que los que habitan esas viviendas no son los beneficiados iniciales por lo tanto no necesitaban las viviendas para vivir porque tal vez tienen otras viviendas donde habitar. En el momento en que se levantó la encuesta todas las viviendas del conjunto FIVIPOORT habían sido asignadas, (y aún todas estaban habitadas).

Aunque sólo la minoría obtuvo la vivienda del conjunto fuera del programa de interés social, se puede decir que el destinatario final de la vivienda no siempre es aquella familia con necesidad de vivienda para vivir.

5.1.2 SOBRE REQUISITOS ESTABLECIDOS POR FIVIDESU.

Uno de los requisitos que establece FIVIDESU es que el solicitante “no debe tener otra propiedad en el Distrito Federal”. Pero sucede que beneficiarios que tienen propiedades en el Estado de México o en otro lugar que no sea el Distrito Federal, pueden acceder a una vivienda de interés social en el Distrito Federal. Este requisito es muy importante y FIVIDESU debe modificarlo de tal forma que no sólo se limite al Distrito Federal.

Otro de los requisitos que FIVIDESU establece es que los solicitantes deben “residir en el Distrito Federal”, sin embargo, el 25.0 por ciento de las familias beneficiadas en la Unidad FIVIPOORT residían, antes de la asignación de las

viviendas, en el Estado de México.

Lo anterior implica que los requisitos establecidos por FIVIDESU no se cumplen totalmente y que es necesario que este organismo tome criterios más estrictos y establezca una rigurosa vigilancia para el cumplimiento por parte de los beneficiarios. También FIVIDESU, debe establecer ciertas medidas para conocer realmente las necesidades de vivienda de las familias. De igual forma, ampliar los programas de vivienda que satisfagan las necesidades de vivienda de los sectores de bajos ingresos para los cuales fue creado.

Por otro lado las familias beneficiadas con vivienda de interés social deben solidarizarse con aquellas familias que aún no las tienen y siguen luchando por conseguirlas.

5.3 NUEVAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN.

Hemos presentado algunos comentarios con respecto a un proceso de distribución de la vivienda, los cuales podrían servir de base para proponer futuras investigaciones sobre la vivienda de interés social. El intento de realizar un seguimiento de la adquisición de la vivienda de interés social durante dos años, nos ha mostrado la necesidad de abrir nuevos caminos de investigación sobre ¿a quiénes se otorgan las viviendas de FIVIDESU?

Hay que señalar que la literatura en política urbana sólo ha tomado en cuenta las políticas de vivienda en general, problema de, vivienda, intervención estatal a través de los organismos oficiales de vivienda, normas jurídicas, etc. Hay muy poco escrito sobre ¿quiénes resultan beneficiados de los organismos viviendistas?

Como ya se mencionó, FIVIDESU se creó para satisfacer las necesidades de vivienda de la población de bajos ingresos. Pero resulta difícil definir a esta población. Por ello, las nuevas líneas de investigación deben encaminarse específicamente a analizar y ampliar más la definición de conceptos como "población de bajos ingresos".

BIBLIOGRAFIA

Acta constitutiva de la Unidad Habitacional FIVIPOINT.

Bazant S., Jan. **Rentabilidad de la vivienda de bajos ingresos: Aspectos microeconómicos del financiamiento del desarrollo urbano habitacional en México metropolitano.** Diaha; México D.F., 1979. 339 P.

Catalán Valdés, Rafael. **Las Nuevas Políticas de Vivienda.** Fondo de cultura económica, México, D.F., 1994. 234 P.

Durán Ana María. Documento de Trabajo Preliminar: Fideicomiso de vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU). 1993.

García Castañeda Roberta, **Necesidades de Vivienda en México 1981-2000.** UNAM, México D.F., 1981.

Garza, G. y Schteingart. **La Acción Habitacional del Estado en México.** El colegio de México, México D.F., 1978.

Imagen de la Gran Capital. Enciclopedia de México, S.A de C.V. Almacenes para los trabajadores del DDF, Ciudad de México, 1985. p. 301-308

Landa, Horacio. **Planteamiento Para una Política de Vivienda en México.** Indeco, México D.F., 1976.

Lemero, O. Luis. **Soclocultura y Población en México.** Editorial Edicol, México DDF., Sociología investigaciones, cap. VIII "indicadores del crecimiento socioeconómico y las tendencias de población" p. 103-118.

Leyes y códigos de México: Código civil para el D.F., Porrúa, México 1, D.F., 1992.

Mendenhall\Reimuth, **Estadística para Administración y Economía,** Grupo editorial Iberoamérica, México D.F., 1990, p. 661-663.

Monografía de la Delegación Venustiano Carranza. 1993, DDF, Ciudad de México. p. 6-16, 27-35, 40-52.

Programas de vivienda de Fideicomiso de viviendas desarrollo social y urbano. 1983-1988. DDF., México, D.F.

René Coulomb, Emilio Duhau (coords). **Dinámica urbana y procesos socio-políticos.** Editorial EON, México D.F., 1993. UAM-A., Cap. 10 "políticas y programas habitacionales" de Emilio Duhau, y Cap. 7 "la vivienda en la zona metropolitana de la ciudad de México". De Judith Villavicencio y Ana María Durán.

Schteingart, M. **Los productores del espacio habitable**. El colegio de México, México D.F., 1989. Cap III "formas de producción de la vivienda y políticas habitacionales del Estado.

Villavicencio, Judith. "la política habitacional y las alternativas de vivienda para los pobres en la ciudad de México". En sociológica Num. 29. Año 10, Septiembre-Diciembre., 1995.

ANEXO METODOLOGICO 1

Objetivo General

Evaluar un proceso de distribución de vivienda de interés social para observar en última instancia que familias tienen acceso a las viviendas de interés social.

Objetivos específicos

- 1.- Identificar las fases o etapas en las que se desarrolla el proceso de distribución.
- 2.- Identificar los agentes participantes en el proceso de distribución.
- 3.- Identificar los requisitos pedidos y cumplidos por los beneficiados.
- 4.- Conocer las características económicas, educativas y sociodemográficas de las familias beneficiadas.
- 5.- Conocer la opinión de los beneficiados respecto al proceso de distribución.
- 6.- Conocer la forma de obtención de las viviendas por las familias beneficiadas.

Hipótesis

Un adecuado proceso de distribución de las viviendas de interés social hubiera permitido a las familias con necesidad de vivienda tener acceso a estas viviendas.

Variable dependiente: Permitir a las familias con necesidad de vivienda tener acceso a estas viviendas.

Variable Independiente: Un adecuado proceso de distribución de las viviendas de interés social.

ANEXO METODOLOGICO II

Trabajo de campo

El trabajo de campo se llevó a cabo mediante la realización de encuestas, entrevistas programadas y observación directa. Las encuestas fueron aplicadas a las familias beneficiadas con vivienda, las entrevistas se aplicaron a los funcionarios de FIVIDESU y líderes organizadores de demandantes de vivienda y la observación fue una participación directa en el proceso de distribución de la vivienda en la zona de estudio.

Las preguntas se hicieron por medio de un cuestionario. En el caso de las encuestas, las preguntas fueron de elección múltiple y abiertas. Las preguntas principales fueron

sobre los siguientes temas: forma de obtención de la vivienda, motivo por el cual adquirieron la vivienda, la organización en grupo de demandantes de viviendas, los requisitos y trámites que realizaron, tiempo de espera por la vivienda, forma de selección de los beneficiados, ayuda económica por parte del gobierno y la opinión de los beneficiados frente al proceso de distribución.

El fin de las preguntas fue conocer sobre la realización de un proceso de distribución de la vivienda, el tiempo de duración de este proceso, qué tan fácil o difícil resulta obtener una vivienda de interés social y qué familias son las beneficiadas (necesitan o no la vivienda).

El trabajo de campo fue importante en la medida que se tuvo un acercamiento directo al problema de estudio y sobre todo porque se trató directamente con las familias sujetos a estudio.

Métodos, Técnicas y Metodología Utilizada

Selección de la Muestra

El conjunto habitacional FIVIPORT se divide en ocho sectores subdivididos en ciento cincuenta y cuatro edificios, cada edificio tiene doce departamentos que en total suman un mil ochocientos treinta y nueve departamentos.

La muestra utilizada fue de diez unidades privativas por sector que en total suman

ochenta unidades que corresponden al equivalente de ochenta familias beneficiadas a las que se les aplicaron encuestas.

Estas ochenta familias expresaron las características del total de las familias beneficiadas de la unidad habitacional que en su momento participaron del proceso de distribución de la vivienda de interés social otorgadas por FIVIDESU.

La unidad habitacional se divide en las fracciones que se mencionan en la tabla número 1.

Para seleccionar los edificios aleatoriamente estos fueron enumerados como se expresa en la tabla número 2.

TABLA 1

División de la Unidad Habitacional FIVIPOORT

SECTOR	CONDOMINIO	EDIFICIOS	UNIDADES PRIVATIVAS
I	TRES	A,B,C,D,E,F,G,H.	96
I	CUATRO	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J.	120
I	CINCO	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J.	120
II	SEIS	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J.	117
II	SIETE	A,B,C,D,E,F,G,H,I.	102
III	OCHO	A,B,C,D,E,F,G,H.	96
III	NUEVE	A,B,C,D,E.	60
III	DIEZ	A,B,C,D,E,F.	72
IV	ONCE	A,B,C,D,E,F,G,H.	96
IV	DOCE	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J.	120
V	UNO	A,B,C,D,E,F,G,H.	96
V	DOS	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J.	120
VI	DIECISIETE	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J.	120
VI	DIECIOCHO	A,B,C,D,E,F,G.	84
VII	QUINCE	A,B,C,D,E,F,G,H.	108
VII	DIECISEIS	A,B,C,D,E,F,G.	84
VIII	TRECE	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J.	120
VIII	CATORCE	A,B,C,D,E,F,G,H,I.	108
8 Sectores	18 condominios	154 Edificios	1,839 Dpto.

TABLA 2

001 3A	002 3B	003 3C	004 3D	005 3E	006 3F	007 3G	008 3H		
009 4A	010 4B	011 4C	012 4D	013 4E	014 4F	015 4G	016 4H	017 4I	018 4J
019 5A	020 5B	021 5C	022 5D	023 5E	024 5F	025 5G	026 5H	027 5I	028 5J
029 6A	030 6B	031 6C	032 6D	033 6E	034 6F	035 6G	036 6H	037 6I	038 6J
039 7A	040 7B	041 7C	042 7D	043 7E	044 7F	045 7G	046 7H	047 7I	
048 8A	049 8B	050 8C	051 8D	052 8E	053 8F	054 8G	055 8H		
056 9A	057 9B	058 9C	059 9D	060 9E					
061 10A	062 10B	063 10C	064 10D	065 10E	066 10F				
067 11A	068 11B	069 11C	070 11D	071 11E	072 11F	073 11G	074 11H		
075 12A	076 12B	077 12C	078 12D	079 12E	080 12F	081 12G	082 12H	083 12I	084 12J
085 1A	086 1B	087 1C	088 1D	089 1E	090 1F	091 1G			
093 2A	094 2B	095 2C	096 2D	097 2E	098 2F	099 2G	100 2H	101 2I	102 2J
103 17A	104 17B	105 17C	106 17D	107 17E	108 17F	109 17G	110 17H	111 17I	112 17J
113 18A	114 18B	115 18C	116 18D	117 18E	118 18F	119 18G			
120 15A	121 15B	122 15C	123 15D	124 15E	125 15F	126 15G	127 15H 1	128 15I	
129 16A	130 16B	131 16C	132 16D	133 16E	134 16F	135 16G			
136 13A	137 13B	138 13C	139 13D	140 13E	141 13F	142 13G	143 13H	144 13I	145 13J
146 14A	147 14B	148 14C	149 14D	150 14E	151 14F	152 14G	153 14H	154 14I	

Para realizar las encuestas se seleccionó aleatoriamente dieciséis edificios, dos edificios por sector y cinco departamentos por edificio seleccionado.

La tabla de números aleatorios se tomó del libro, Estadística para administración y Economía, de Mendenhall\Reinmuth.

Los ciento cincuenta y cuatro edificios de los que consta la unidad habitacional están numerados como sigue: 001, 002,..., 154, es decir, se tienen 154 números de tres dígitos, donde 001 representa el primer edificio (3A) y el 154 representa el último edificio (141).

El punto de partida, en la tabla de números aleatorios, es el primer número de la columna tres y se eliminaron los últimos dos dígitos de cada número cinco.

Realización de la Encuesta.

Los edificios están estructurados con una planta baja, primer nivel y segundo nivel. Cada nivel cuenta con cuatro departamentos, sumando estos dan como resultado doce departamentos en cada edificio.

Los departamentos están numerados en la forma siguiente: En la planta baja están marcados los números 101, 102, 103, y 104. En el primer nivel están marcados los números 201, 202, 203, y 204. En el segundo nivel tenemos los números 301, 302, 303 y 304.

por cada edificio seleccionado en la tabla de números aleatorios se escogieron cinco departamentos en los cuales se aplicaron las encuestas. El procedimiento de selección de los departamentos fue mediante una urna en la cual se colocaron 12 pedazos de papel, cada uno de estos papeles contenía el número de departamento para cada edificio. Posteriormente se fueron sacando de la urna los cinco primeros papeles que contenían el número de departamento donde se aplicaron las encuestas. Así sucesivamente se hizo para cada uno de los edificios uno de los edificios previamente seleccionados (Ver tabla número 3).

TABLA 3
Selección de los Departamentos

SECTOR	EDIFICIO SELECCIONADO	DEPTO. SELECCIONADO
I	4G	202,303,104,303,101.
I	5B	301,304,102,101,303.
II	7C	101,103,202,201,303.
II	6G	104,103,301,302,304.
III	10B	304,104,102,103,101.
III	8G	204,201,202,104,101.
IV	11C	104,302,201,103,303.
IV	11H	304,301,102,103,104.
V	2J	302,302,301,101,202.
V	2G	204,304,202,103,303.
VI	17H	301,103,104,304,101.
VI	17C	102,303,302,301,202.
VII	16A	303,102,302,201,304.
VII	16E	204,202,104,203,301.
VIII	13H	104,101,102,203,303.
VIII	13I	303,301,202,302,201.
8 Sectores	16 Edificios	80 Departamentos

ANEXO METODOLOGICO III

La Encuesta

Sobre el proceso de distribución de la vivienda de interés social

Encuestador _____ Fecha _____ Enc. No. _____

1. DATOS ACTUALES DEL BENEFICIADO Y LA VIVIENDA

1.- ¿cómo obtuvo esta vivienda?

1) por el programa de interés social _____ (pasar a preg. 3)

2) por mecanismo extraprograma _____ (pasar a la sig. preg.)

2.- ¿Por mecanismos extraprograma?

1) es comprada _____

2) es rentada _____

3) es prestada _____

4) es traspaso _____

5) Otro _____ cuál _____

3.- ¿Podría ud. decirme cuántas personas habitan en esta casa y quiénes son?

No.	Parentesco	Edad	Sexo	Edo. civ.	Escolaridad	ocupación	Eventual	Ingresos
						Ultimo año	Principal	yo fijo sem. quinc.

men.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

3a.- ¿ quién de estas personas se le asignó vivienda?

1) número

2) otro_____ quién_____

4.-¿En qué año recibió esta vivienda?

1) año_____

2) mes_____

II. ANTECEDENTES PREVIOS DE LA FAMILIA

5.- ¿Quiénes formaban el grupo familiar cuando solicitaron la vivienda?

No.	Parentesco	Edad	Sexo	Edo. civ.	Ocupación principal	Eventual fijo	Escolaridad
-----	------------	------	------	-----------	---------------------	---------------	-------------

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

55

55

5a ¿De todos ellos, alguien contribuía al gasto familiar?

1) si _____

2) no _____

III. ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA ANTERIOR

6.- ¿ Dónde residían uds. antes de conseguir esta vivienda?

1) Distrito Federal_____

2) Estado de México_____

3) Provincia_____

6a.- ¿Cuál era su domicilio?

1) calle _____

2) colonia_____

3) delegación o municipio_____

7.- Su vivienda anterior era

1) casa propia_____

2) de algún familiar_____

3) rentada _____

4) casa prestada_____

5) otro_____cuál_____

8.- ¿Qué tipo de vivienda era la anterior?

1) vecindad_____

2) depto. en edificio_____

3) casa sola_____

4)otro_____cuál_____

9.- ¿Cuánto pagaba en su vivienda anterior?

- a) renta_____
- b) predial_____
- c) agua _____
- d) luz _____
- e) teléfono_____

10.- ¿cuales de los siguientes artículos poseía en su vivienda anterior?

- a) automóvil_____
- b) cocina integral_____
- c) estufa_____
- d) licuadora_____
- e) refrigerador_____
- f) radio_____
- g) teléfono en la vivienda_____
- h) televisión a color_____
- i) Video_____
- j) computadora_____

IV. CARACTERISTICAS DE LA GESTION

Instrucciones: escoger más de una alternativa.

11.- ¿Por qué motivo adquirió su vivienda?

- 1) las rentas que pagaba antes eran muy caras_____
- 2) para tener una vivienda propia_____
- 3) para independizarse _____
- 4) no tenía vivienda donde vivir_____
- 5) porque fui damnificado de los sismos de 1985_____
- 6) aparte de la vivienda que tenía, quería tener otra vivienda_____
- 7) se presentó la oportunidad de participar en el programa_____
- 8) otro_____ cual_____

12.- ¿Cómo se enteraron uds. de este programa de vivienda?

- 1) por familiares_____
- 2)) por amigos o vecinos_____
- 3) por periódico_____
- 4) por aviso en la calle o en un local_____
- 5) por mi trabajo_____
- 6) por organización poblacional y/o líder_____
- 7) por partido político_____cuál_____
- 8) por autoridades_____
- 9) por la delegación o municipio_____
- 10 otras fuentes_____cuál_____

13. - ¿Formó parte de un grupo solicitante de vivienda?

- 1) si_____
- 2) no_____

14.- ¿En qué año se incorporó al grupo?

15.- ¿Cuánto tiempo permaneció en el grupo en espera de su vivienda?

16.- ¿Cuál era el nombre del grupo al que perteneció usted?

17.- Aproximadamente, ¿cuántas personas o familias conformaban el grupo ?

18.- ¿Cuántas viviendas solicitó el grupo y cuántas consiguió?

1) No. de viviendas solicitadas

2) No. de viviendas conseguidas

19.- ¿Usted y su familia consiguieron alguna otra vivienda?

19a.- ¿Considera usted que en su grupo de demandantes había personas a las que no se les debía haber aceptado?

1) si

2) no

20.- ¿En su grupo de demandantes le pidieron algún requisito?

1) si _____ qué le pidieron _____ quién se lo pidió _____

2) no _____

20a.- ¿Cumplió con todos los requisitos que le pidieron? (pasar a la pregunta 25)

1) si_____

2) no_____

21 ¿Por qué no formó parte de un grupo?

22.- ¿Solicitó usted sólo una vivienda?

1) si_____

2) no_____cuántas_____

23.- ¿Cuales fueron los requisitos que le pidieron (enumerarlos)

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

23a.- ¿Quién le pidió esos requisitos?

23b.- ¿Cumplió con todos los requisitos que le pidieron?

1) si_____

2) no_____qué pasó_____

24.- Aproximadamente, ¿en cuánto tiempo le entregaron su vivienda y/o cuánto duró el proceso desde que empezó a solicitarla hasta que se la entregaron?

25.- ¿Considera usted mejor conseguir la vivienda individualmente o en grupo?

1) mejor individual_____

2) mejor en grupo_____por qué_____

26 De los siguientes requisitos que fijó FIVIDESU, ¿cuáles cumplió, y cuáles no?
(cuales comprobó)

a) jefe de familia_____

b) dependientes económicos_____

c) no ser propietario de otros inmuebles en el Distrito federal_____

d) residir en el Distrito Federal_____

e) no ser beneficiario de ningún otro fondo solidario de vivienda_____

f) edad entre los 18 y los 64 años_____

g) Límite máximo de ingresos no mayor de 3.5 V.S.M. (véase salario mínimo)

26a.- En caso de no haber cumplido con todos los requisitos ¿Qué tuvo que hacer para ser seleccionado para la vivienda?

27 Aparte de los requisitos que fijó FIVIDESU, ¿Qué otros criterios se aplicaron para

postular la vivienda?

V SELECCION Y ASIGNACION

28.- ¿Cómo le asignaron la vivienda?

- 1) sorteo_____
- 2) puntaje_____
- 3) dedazo_____
- 4) otro_____cuál_____

29.- ¿Cómo se enteró usted de que su nombre había sido seleccionado para que se asignara la vivienda?

- 1) me informó un amigo_____
- 2) salió publicado en un periódico_____
- 3) me llamaron por teléfono los del grupo y/o sindicato_____
- 4) por correo (telegrama, carta, etc.)_____
- 5) en mi trabajo salieron listas de seleccionados_____
- 6) otro_____cuál_____

30 Después de que fue escogido para que le asignaran la vivienda ¿le pidieron nuevos requisitos?

- 1) si_____
- 2) no_____(pasar a la pregunta 31)

30a.- ¿Qué le pidieron?

30b.- ¿Quién se los pidió?

30c.- ¿Cumplió con todos esos requisitos?

1) si_____

2) no_____qué pasó_____

31 ¿Tuvo algún problema para que le entregaran la vivienda?

1) si_____

2) no_____ (pasar a la pregunta 33)

32 ¿Cómo resolvió esos problemas y/o qué tuvo que hacer para que le entregaran la vivienda?

1) tenía un amigo en FIVIDESU y le ayudaron_____

2) tuvo que pagar algún dinero para arreglar sus documentos ¿a quién?

3) el grupo al que perteneció le ayudó a resolverlos

4) otro_____cuál_____

VI CARACTERISTICAS ECONOMICAS DEL PROGRAMA

33.- ¿Le otorgaron a ustedes un crédito para comprar esta vivienda?

1) si_____de quién_____cuánto_____

2) no_____

34 ¿Recibieron ustedes algún subsidio o ayuda económica del gobierno para comprar esta vivienda?

1) si recibieron_____cuánto y con qué le ayudaron

2) no_____

35 ¿Cuánto dio de enganche por su vivienda?

35a.- ¿A quién tuvo que pagar el enganche?

1) al dirigente del grupo

2) a FIVIDESU

3) al banco_____nombre del banco_____

4) otro____cual_____

36 ¿Sabe usted cuanto le costó o le va a costar la vivienda?

1) si_____cantidad_____

2) no sabe_____

37 ¿Cuánto paga mensualmente por esta vivienda?

VII OPINION DE LOS BENEFICIADOS

38.- ¿Qué opina usted sobre la forma en que se llevó a cabo el proceso para asignarle esta vivienda?

39.- Dígame usted si los requisitos que le pidieron para ser usted beneficiado de la vivienda son:

1) suficientes para asignar una vivienda

2) deberían pedir más_____por qué

3) deberían pedir menos_____por qué

40.- ¿Cree que usted era merecedor de esta vivienda?

1) si me la merecía_____por qué_____

2) no me la merecía_____por qué_____

3) debieron dársela a otra familia que la necesitaba más que usted_____

4) no contestó._____

GRACIAS POR SU COLABORACION

LA ENTREVISTA

Entrevista dirigida a los funcionarios de FIVIDESU sobre: "el proceso de distribución de las viviendas de interés social.

Entrevistador_____Fecha_____No. de entrevista_____

PERSONA ENTREVISTADA (O)

Area_____

Puesto_____

Tiempo en el puesto_____

Función que realiza en el organismo de vivienda (especificar)_____

1.- VIVIENDA

1.- En la actualidad, ¿cómo describe usted el problema de la vivienda en México?_____

2.- ¿Cómo definiría usted una vivienda de interés social?_____

3.- ¿Cómo ha observado usted la participación de FIVIDESU en la producción de vivienda en el D.F?

4.- ¿Qué impacto ha tenido el problema habitacional del D.F?

5.- ¿Podría usted informarse cuantas acciones de vivienda ha realizado FIVIDESU en el D.F. entre 1990 y 1995?

II GESTION

6.- Se sabe que FIVIDESU trabaja con grupos solicitantes de crédito. Desde su punto de vista ¿quiénes son los grupos que están dirigiendo a FIVIDESU? ¿de dónde provienen esos grupos? ¿cómo es la relación entre esos grupos y ustedes? ¿cuál es el papel de los líderes de los grupos?

7.- ¿Podría describirme el proceso de distribución de las viviendas de interés social: desde que se solicita hasta que se entrega a las familias?

III SELECCION-ASIGNACION

8.- ¿Cuál es el perfil que deben reunir los solicitantes?

9.- ¿Quién fija este perfil?

10.- ¿Cuál es la función de FIVIDESU en la distribución de las viviendas?

11.- ¿Piensa que las viviendas de interés social que se distribuyen llegan a las familias con necesidad de vivienda?

12.- ¿Toma en cuenta la necesidad de vivienda de los solicitantes? ¿y cómo miden esa necesidad?

13.- ¿A qué sectores de la población se beneficia?

IV CARACTERISTICAS ECONOMICAS DEL PROGRAMA

14.- ¿Cuál es el precio de las viviendas de interés social?

15.- ¿Quiénes contribuyen al financiamiento de los programas de vivienda? ¿y cuánto aportan?